

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF

Christopher Lejonberg

Mobil 473 71 031
E-post christopher.lejonberg@aktiv.no

Aktiv Asker
Bankveien 11, 1373 ASKER. TLF. 66 90 15 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Omkostn.: Kr 170 420,-
Total ink omk.: Kr 6 670 420,-
Selger: Nanna Heiberg

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 99/104 kvm
Tomtstr.: 1031.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 120, bnr. 332
Oppdragsnr.: 1110250065

Moderne og stram fritidsbolig 1 045 moh øverst i Fyriegggen. 127 m² GUA. 48 m² terrasse

Moderne og stram fritidsbolig øverst i Fyrieggvegen med 127 m² GUA. Hytta har storstue med åpen kjøkkenløsning og ikonisk hengende Gyro Focus peis som kan dreies 360 grader, 3 soverom med åtte sengeplasser samt et romslig bad. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 48 m² som strekker seg rundt syd- og vestsidene av hytta. Store vindusflater og ekstra takhøyde gir god romfølelse og fantastisk utsikt i stue og kjøkken. Praktisk hems på 28 m². Elbil-lader ved p-plassene og flott steintrapp til hytta.

Hytta ligger på 1 045 moh. øverst i Fyrieggvegen, med utsikt mot Gaustatoppen, Vestfjorddalen, Hardangervidda og Gaustablikk. Det er ski inn/ut til både skibakken og langrennsløypene, samt umiddelbar tilgang til turstier og høyfjellsnatur. Passe kort avstand ned til restauranter og service.



Innhold

Velkommen	2
Plantegning	24
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	75
Forbrukerinformasjon	183
Budskjema	184



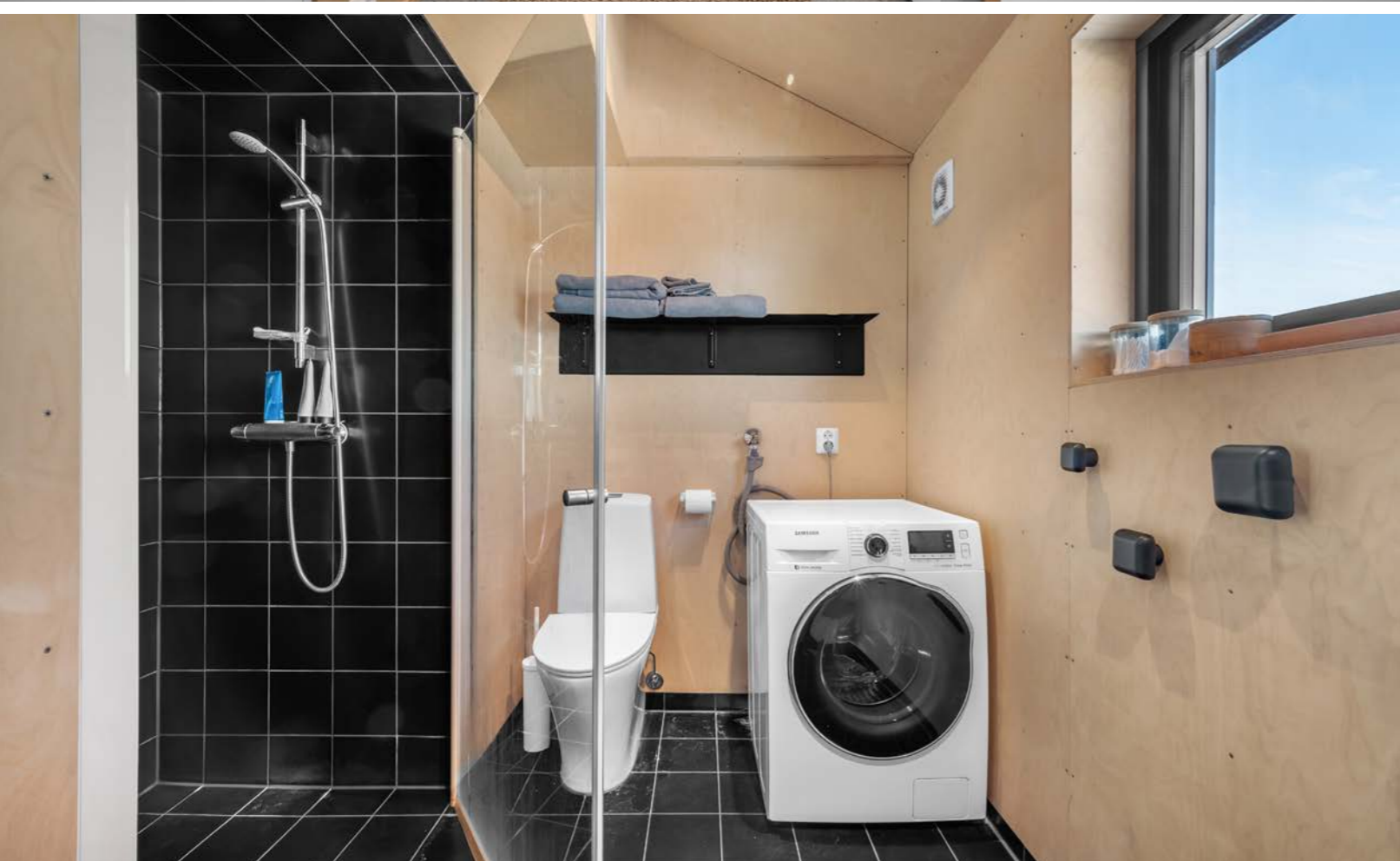
















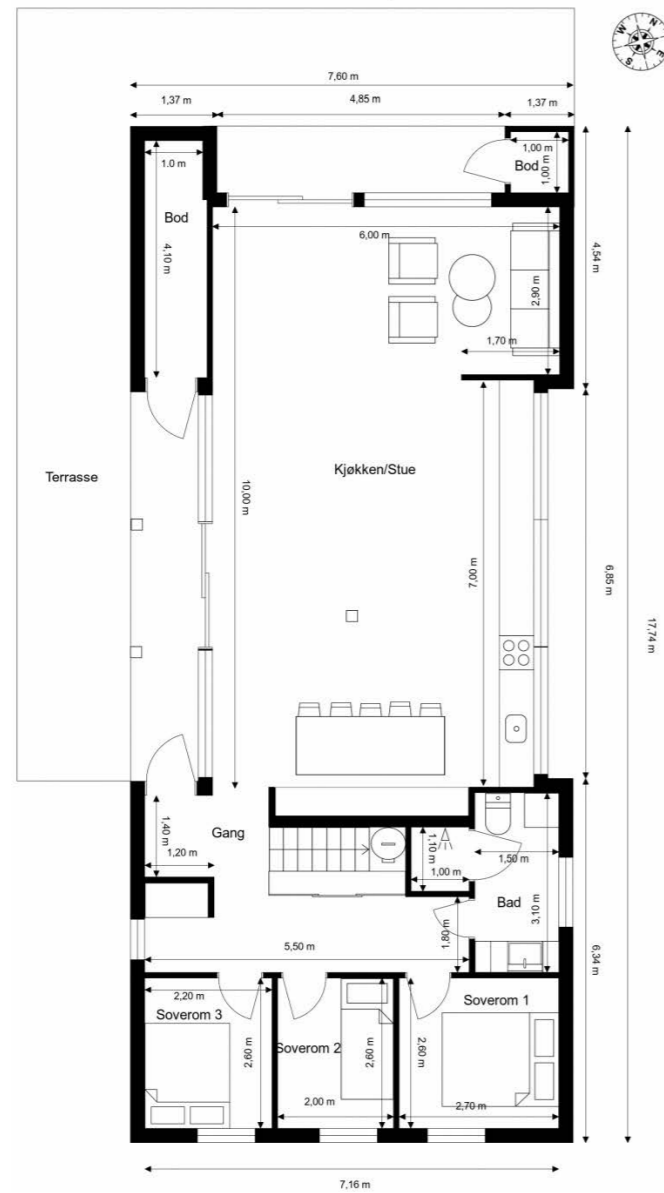


Plantegning

1. etasje



Fyrieggvegen 178
1. Etasje

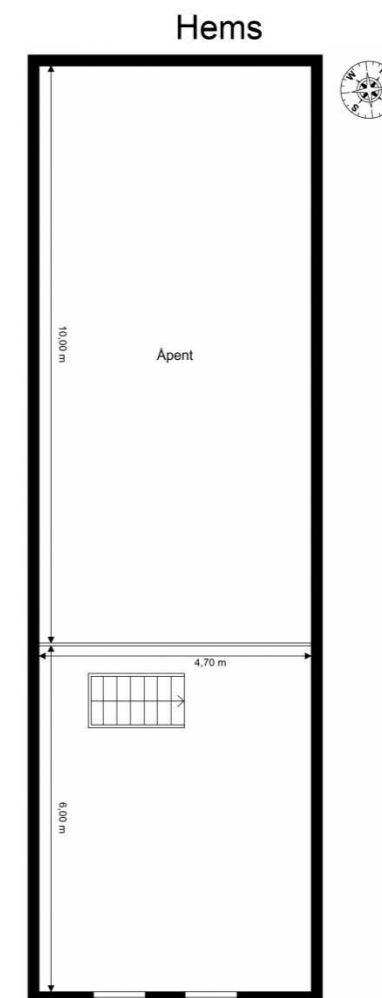


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


Hems



Fyrieggvegen 178



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 104 m²

TBA: 48 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² Entré/gang, 3 soverom, bad og kjøkken/stue

BRA-e: 5 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m²

Ikke målbare arealer

Det er tilgjengelig kott/teknisk rom under trapp, arealet kan ikke oppgis som i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m.

GUA: 28 kvm hems

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Boder som ligger i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1031.5 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet og stor tomt i skrående terreng med trapp fra parkeringsplass til inngangsparti.

Beliggenhet

Flott fritidsbolig med fantastisk utsikt, 1 045 meter over havet ved populære Fyrieggen mellom skibakkene i Gaustatoppen Naturpark. Ski inn/ut til Gausta skisenter med skibakke og langrennsløyper like ved eiendommen. Passe kort vei ned til restaurant ved senterområdet. Flotte turområder og urørt høyfjellsnatur like ved.

Alpint

Skianlegget på Gausta er kjent for å være snøsikkert og for å åpne tidlig hvert år. Det er investert stort i snøproduksjon i senere år, og destinasjonen har et topp moderne skianlegg med tilbud for hele familien så vel som avansert kjøring og nærhet til terreng for off piste. Skisenteret har nå 37 nedfarter og 13 heiser inkludert 2 stolheiser og 4 opplyste bakker for kveldskjøring. For snowboard og off piste er området rundt Gaustatoppen kjent som et fantastisk og særdeles utfordrende terreng. Gaustabanen transporterer besøkende helt til toppen av Gaustatoppen, og fra toppen er det mulig å stå ned flere ulike renner med varierende vanskelighetsgrad, og ikke minst å nyte utsikten på veien ned. Det jobbes aktivt for å knytte Gausta Skisenter og Gaustabanen sammen med nye bakker og heiser. Se [https:// www.gausta.com/](https://www.gausta.com/) gausta skisenter for mer info.

Langrenn

Som komplett skidestinasjon tilbyr Gaustaområdet

meget gode langrennsløyper. Området har cirka 85 km med preparerte langrennsløyper som spenner seg over alle vanskelighetsgrader fra en lett nybegynnerløype på 1 km til en skikkelig høyfjellstur på 23 km. Det er mange muligheter til å kombinere mellom løypene og forme sin egen tur. Svartdalsløypa med lys strekker seg mellom Vatnedalen, Gaustablikk, Brendstaul og Gaustatoppen Naturpark, og binder destinasjonen sammen for både skiløpere og fotgjengere. Se [https:// www.gausta.com/langrenn/](https://www.gausta.com/langrenn/) for mer info.

Gaustatoppen

Gaustatoppen, som mange mener er Norges vakreste fjell, rager over Rjukan med sine 1 883 moh. Det er ca. 1 600 høydemeter fra Rjukan nede i Vestfjorddalen og opp til Gaustatoppen. Gaustatoppen er en av Norges mest populære og tilgjengelige toppturer. I klarvær kan man se østover til grensen til Sverige og sydover til kysten utsikten viser da over én sjettedel av Norge. Hver dag på sen vinteren, og under sommer og høstsesongen, kan du kjøpe kaffe, vafler og mat i DNT:s hytte på Gaustatoppen. Se www.gaustabanen.no for mer info.

Sommer og høst

Det er minst like fantastisk ved Gaustatoppen sommer og høst som det er vinter og vår. Det er variert tur og sykkelterreng, og muligheter for å fiske, ro, padle eller bade i friskt fjellvann nede på Kvitåvatn. Du finner også de populære flytende badstuene til Gausta Fjellresort i vannkanten ved padel banene. Krossobanen er Nord Europas første totausbane fra 1926 og ligger kun ca. 20 km fra Gaustaområdet, langs veien gjennom Rjukan. På toppen av banen ved Gvøseborg finner du Rjukan

klatrepark, café, innfallsporten til Hardangervidda, den populære solstien og noen av de første hyttene til Den Norske Turlforening se [http:// www.krossobanen.no/](http://www.krossobanen.no/) for mer info. Unescos verdensarv har listet Rjukan industrihistorie og Vemork kraftstasjon, og det finnes mengder av historie og kultur å gjøre seg kjent med via muséene og informasjonstavlene i området.

Servicetilbud

Restaurant Bygget, Gausta Stova, Bakeriet, Loftet, Gaustablikk Fjellresort og Den Lykkelige Sportsmann tilbyr gode og varierte menyer. Se <https://www.gausta.com/> spise og drikke for mer info. Ved Gausta skisenter er det skiutleie, og Sport1 butikk samt dagligvarehandelen Pose & Sekk. Det tar cirka 15 minutter at kjøre ned til Rjukan, der det finnes flere matbutikker så som Spar, Kiwi og Rema 1000, Vinmonopol, meget populære Rjukanbadet, spisesteder og butikker. Se www.gausta.com eller www.visitrjukan.com for mer info

Adkomst

God adkomst sommer som vinter med biloppstillingsplasser rett ved hyttedøren. Det er helårsvei frem til eiendommen, som brøytes etter behov i regi av velforeningen. Det er mulig å tegne sesongabonnement for brøyting av egne biloppstillingsplasser. Det er ikke bom til Gaustatoppen Naturpark

Bebyggelsen

Område bestående av fritidsbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Krogh

Type takst

Eierskifterappport

Byggemåte

Fritidsbolig oppført med alle funksjoner på bakkeplan og med hems. Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekking med trepaneler. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Montert lader til elbil. Montert høst 2020

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)? Samsvarserklæring på el-arbeider ved bygg av hytten. Elbillader montert i 2020 av Eletrokontakten, som senere gikk konkurs.

Innhold

BRA-i utgjør 99 kvm og inneholder: Entré/gang, 3 soverom, bad og kjøkken/stue
TBA utgjør 48 kvm
BRA-e utgjør 5 kvm og inneholder 2 utvendig boder.

Standard

Kjøkken:

Gulvet er av slipt betong, vegger og himlinger er av finerplater. Innredning fra Kvik med slette malte fronter og foliert base på skrog. Kompakt benkeplate av kompositt med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i kompositt med et greps blandebatteri. Det er integrert stekeovn, kjøleskap, frysescap og oppvaskmaskin. Lekkasjevakt er montert under oppvaskkum og komfyrvakt er hengt opp på ventilasjonsvifte. Innredningen har ingen betydelige skader kun mindre avvik på sokkellist. Enkelte bruksmerker er naturlig at vil forekomme.

Bad:

Badet er fra 2016 og ferdigattest legges til grunn som dokumentasjon på fagmessig utførelse. Badet har betonggulv med varmekabler og flis i overflaten. Inn i dusjnise er det flis på vegger, resterende vegger har finerplater og sokkelflis. Himling er å finne plater med monterte downlights.

Ildsted:

Pipe er satt opp av isolerte stålrør. Det er montert vedovn i stue. Pipa er helbeslått over tak. Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbart materiale. Det er ikke fremvist feierappport, eier informerer at det ved feiing og tilsyn ikke er gitt merknader med utbedringsbehov, eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd.

Innvendig overflater:

Hytta har slipt betonggulv med gulvvarme i stue/kjøkken entré/gang og soverom. Vegger og himling er av finerplater. Det er downlights entré/gang. Hems har gulv, vegger og himling av finerplater. Innerdører av formpresset lett type.

Drenering:

Naturlig drenering i terreng, samt monterte utkast på tak nedløp. Det er ikke påvist fuktmerker på grunnmur etter optrekk av fukt fra grunn. Det bemerkes at bare mindre deler av grunnmuren var tilgjengelig for kontroll.

Uteplass:

Konstruksjon av impregnert bjelkelag og spaltegulv. Opplagret på stripefundamenter av betong på stabile masser. Ingen svekkelser utover normal slitasje

Vinduer og dører:

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik. Fungerer med dagens tilstand. Kun mindre bruksmerker særlig på ytterdør.

Yttervegger:

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt. Veggene har luftespalter med musesperre. Utvendige paneler fremstår uten vesentlig slitasje. Det er registrert veggpaneler som er manglende festet, løse paneler må skrus fast.

Takkonstruksjon:

Saltak av trekonstruksjon med synlig luftespalte mellom sperrer. Ingen tegn til at konstruksjonen ikke

fungerer som tiltenkt.

Taktekking:

Yttertak med undertak med tettesjikt og lufting, tekking av trepaneler med vannlås. Ingen negative bemerkninger av montasjen. Det bemerkes at taket kun er inspisert fra bakkenivå da det ikke var sikker tilkomst på befaringdagen.

Vannledninger:

Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlås i kott/teknisk rom. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekran, vannstoppersystem og varmekabel på hoved vanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredsstillende.

Elektrisk:

Sikringssskap fra byggeår plassert i utvendig bod. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og kurs til elbil lader. Eier opplyser at det er utført arbeider på anlegget etter byggeår, det er etter montert kurs og opplegg for elbil lader. Samsvarserklæring fra installering i 2016 ligger i sikringssskapet. Det er ikke fremvist samsvarserklæring for montering av el billader.

Varmtvannsbereder:

Varmtvannstank montert på kott/teknisk rom med sluk. Tanken er på ca 250 liter og er fra 2016. Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Trapp:

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600. Trapper skal ha 0,9m rekkverk eller håndrekke på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Elektrisk:

Det gis tilstandsgrad etter NS3600: For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring)

Ventilasjon:

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes. Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Våtrom: Bad/vaskerom:

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas. Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres. Huller i flisfuger bør utbedres og tettes. Badet fungerer med forsiktig bruk, følg med på overflater for symptomer på skade. Dør, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.

Øvrig: Omramming vinduer og dører:

Det bør åpnes opp rundt vinduer og kontrollere for tetthet og isolering, dette gjelder også rundt pipe i tak og andre gjennomføringer i ytre konstruksjoner. Det bør utføres kontroll av tetthet ved pipebeslag over tak. Fuktpåvirket trevirke bør byttes ut.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Møbler og inventar som kan kjøper:

Ute:

Sittebenk: 4000,-

4 Utestoler: 4000,-

Hageslange: 200

Soverom:

Køyeseng Ikea: 1500,-

Sort hylle i «isopor»: 2000,-

Hay Seng Connect 180 inkl madrass: 4500,-

Hay Bord (to stk): 2500

Teppe: 800,-

Hems:

Kurvstoler IKEA IKEA Stockholm m/ullputer (2 stk): 2500

Småbord x 3: 1000,-

Lamper IKEA Ilse Crawford 2 stk: 1000,-

Skap IKEA Lixhult: 200,-

TV Samsung 43 Frame: 5000,-

Teppe: 1250,-

Kjøkken:

Spisebord: 2500,-

5 IKEA spisebord stoler: 1000,-

Pendellampe Hay Sinker grå: 1500,-

Teppe under spisebord: 1000,-

Bad:

Vaskemaskin/trommel Samsung: 5000,-

Stue:

Ferm Living lounge stoler 2 stk: 11000,-

Puffer x 2 Ull: 3500,-

Sofa Muuto rest 3-seter: 15.000,-

Sofabord eik 2 stk: 3000,-

TV: Samsung 50: 3000,-

Teppe: 5000,-

Gang:

Teppe: 1250,-

Total salgspris: 80.000

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Det er montert opp kurs til elbil lader, boks er etablert nede ved parkering.

TV/Internett/Bredbånd

Tinn Energi. Dette koster ca 550 pr måned.

Parkering

Parkering på egen eiendom med elbil lader.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90585086

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Diverse

- Gjennomgående bruk av kryssfyinerplater i gran
- Peisen er Gyro Focus (kr. 300 000,-). Kan dreies 360 grader.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og ildsted.

Info strømforbruk

Forbruk 2023: 14811 kWh

Forbruk 2024: 13514 kWh

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 500 000

Kommunale avgifter

Kr 15 560

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Tinn kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi sekundær

Kr 487 500

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Løypeavgift: kr. 1 400,- per år.

Brøyting egen oppkjørsel ca. kr. 4 500,- per sesong. Pliktig medlemsskap til Gaustatoppen Naturpark Velforening kr. 6 200, per år (betales per halvår).

Øvrige kostnader som forsikring, tv, internett, alarm osv vil variere avhengig av antall brukere av hytta, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc. Se www.tinnenergi.no for informasjon om pris på TV/internett abonnement og tilkobling.

Årlig velavgift

Kr 6 200

Velforening

Gaustatoppen Naturpark velforening

Eiendommen er en del av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk. Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og

vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner. Velforeningen har ingen ansatte.

Fra velforeningens vedtekter:

- Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.
- Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.
- Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag, gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september).

Viser til vellets Facebook-side for vedtekter, siste innkalling og protokoll for årsmøte.

Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv EiendomsMegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Sameiet

Sameienavn

Gaustatoppen Naturpark Velforening

Organisasjonsnummer

992851589

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 120, bruksnummer 332 i Tinn kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

2008/994092-1/200 09.12.2008 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 50 000

Panthaver: GAUSTATOPPEN NATURPARK

VELFORENING

LØPENR: 8796479

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 4026 GNR: 120 BNR: 258

4026/120/332:

18.03.2009 - Dokumentnr: 195189 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4026 Gnr:120 Bnr:258

01.01.2020 - Dokumentnr: 1481981 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0826 Gnr:120 Bnr:332

01.01.2024 - Dokumentnr: 608068 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3818 Gnr:120 Bnr:332

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nytt bygg.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.2019.

Vei, vann og avløp

Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Regulerings og arealplaner

Fritidsboligen ligger i felt H21, planid 3150. Tillatt %BRA er 15 %. Se salgsoppgaven for reguleringsbestemmelser og -kart. Dokumentene er også tilgjengelige via kommunens nettside: http://webhotel2.gisline.no/GISLINEWebPlan_0826/gl_planarkiv.aspx planident 3150.

Se også: <https://tinn.kommunegis.no/>

Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Adgang til utleie

Hele eller deler av eiendommen kan fritt leies ut. Gausta Fritidsutleie er en lokal aktør som hjelper eierne av fritidseiendommer i området med utleie.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag

etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger
162 500 (Dokumentavgift)
6 570 (Eierskiftegebyr forretningsfører velforening)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

170 420 (Omkostninger totalt)
186 320 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
189 120 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 670 420 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 686 320 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 689 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 170 420

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen

overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Christopher Lejonberg
Eiendomsmegler MNEF
christopher.lejonberg@aktiv.no
Tlf: 473 71 031

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

27.03.2025

Fyrieggvegen 178 3660 RJUKAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2016

BRA: 104 m²

BRA-i: 99 m²



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29011>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert takstige til pipe for feiing og kontroll, dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Trapp

Oppsummering

Rett trapp av malt tre til hems. Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i. Det mangler håndrekk på vegger.

Anbefalte tiltak

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600. Trapper skal ha 0,9m rekkverk eller håndrekk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår plassert i utvendig bod. 400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og kurs til elbil lader. Eier opplyser at det er utført arbeider på anlegget etter byggeår, det er ettermontert kurs og opplegg for elbil lader. Samsvarserklæring fra installering i 2016 ligger i sikringsskapet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for montering av el billader.

Anbefalte tiltak

Det gis tilstandsgrad etter NS3600: For at det skal kunne gis TGO-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det observert noe fuktmerker nederst på omramming til vinduer. Avviket tilsier at luftgjennomstrømming er noe mangelfull. Det bemerkes at det ikke er vesentlige skader i vinduskarm forårsaket av fukt.

Våtrom: Bad/vaskerom

Anbefalte tiltak

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes. Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

Oppsummering av overflater

Overflater har ikke betydelig avvik, men det er registrert noen huller i flisfuger inn i dusjen nisje og saltutslag på flisefuger. Slike saltutslag kan erfaringsmessig komme av begrenset faldt sluk.

Fall forhold er målt med strek laser og gulvet har svært begrenset fall. Det er målt cirka 10 mm fall fra topp flis med dør terskel til topp slukrist inn i dusjnisje. Det er cirka 5 mm fall fra topp flis dør terskel til topp sluk under servant.

Overflater er også av uegnede materialer i voldsomme, sjekkedenne opp mot Rindalshytta.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas. Vanntett oppkant ved dørterskel bør etableres.

Huller i flisfuger bør utbedres og tettes.

Badet fungerer med forsiktig bruk, følg med på overflater for symptomer på skade. Dør, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.

Øvrig: Omramming vinduer og dører

Oppsummering

Forholdet må utbedres. Det må være nok isolasjon og tetthet rundt vinduer og andre gjennomføringer i vegg/tak slik at det ikke skjer kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør åpnes opp rundt vinduer og kontrollere for tetthet og isolering, dette gjelder også rundt pipe i tak og andre gjennomføringer i ytre konstruksjoner.

Det bør utføres kontroll av tetthet ved pipebeslag over tak.

Fuktpåvirket trevirke bør byttes ut.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nanna Heiberg

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Bjørnar Krogh

Telefon: 47655088

Firma: Skien takst AS

Epost: bjornar@skientakst.no

Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien



Om bygningssakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tørrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Fyrieggvegen 178, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026

Gårdsnr: 120

Bruksnr: 332

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2016 - Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført med alle funksjoner på bakkeplan og med hems. Bygningen har fundamentering med ringmur og støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med trepaneler. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År

Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Ukjent

Det er montert opp kurs til elbil lader, boks er etablert nede ved parkering.

Nei

årstall

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	99	5	0	48
Totalt m²	104	99	5	0	48

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	99	5	Entré/gang, 3 soverom, bad og kjøkken/stue.	2 utvendige boder.
Totalt m²	104	99	5		

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det er tilgjengelig kott/teknisk rom under trapp, arealet kan ikke oppgis som i arealoppsett da takhøyde er under 1,9m.

Hems har takhøyde under 1,9m og er ikke et målbart areal etter målereglene. Rommene har fortsatt en funksjon og gulvareal er ca 28 kvm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Drenerende terreng inntil grunnmur. Takvann blir ledet tilstrekkelig vekk fra grunnmur.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Naturlig drenering i terreng, samt monterte utkast på taknedløp. Det er ikke påvist fuktmerker på grunnmur etter opptrekk av fukt fra grunn. Det bemerkes at bare mindre deler av grunnmuren var tilgjengelig for kontroll.

6.2 Grunnmur og fundament



Stabil grunnmur, kum mindre riss og merker etter støping.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Oppført av prefabrikkerte isolerte ringmurselementer med armering. Støpt dekke som har fuktsperre og isolering mot mark.

Byggegrunnen er utgravet og fylt med komprimerte steinmasser.

Slik konstruksjon har begrenset opptak av fukt og det er ikke tegn til dette på muren. Det er ingen oppsprekking etter bevegelser i grunn, muren er stabil.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke. Opplagret via stripefundamenter av betong på frostfrie masser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Konstruksjon av impregneret bjelkelag og spaltegulv. Opplagret på stripefundamenter av betong på stabile masser. Ingen svekkelser utover normal slitasje.	



Det er ikke registrert betydelige skjevheter.



Stabil fundamentering.

6.4 Vinduer og dører



Beskrivelse	
To skyvedører i tre med 3-lags isolerglass og utvendig aluminiumsbeslag. Vinduer av tre med 2-lags energiglass og utvendig aluminiumsbeslag.	
Ytterdør er slett og malt og er av formpresset tre. To boddører i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik. Fungerer med dagens tilstand.	
Kun mindre bruksmerker særlig på ytterdør.	



Bruksmerker på ytterdør.





6.5 Yttervegger



Stort sett hele og fungerende fasader.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i neckant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Yttervegger er oppført i bindingsverk som er isolert i hulrom etter byggetidens krav, utvendig kledd med liggende panel over vindtett sjikt. Veggene har luftespalter med musesperre.

Utvendige paneler fremstår uten vesentlig slitasje.

Det er registrert veggpaneler som er manglende festet, løse paneler må skrues fast.



Det er åpninger mellom panel og vinduer.



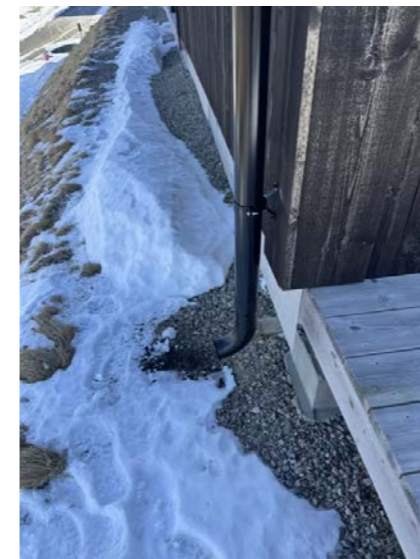
Løse paneler.



Kledningen er luftet og har musesperre.



Nedløpsrør av metall.



Takvann er ledet vekk fra grunnmur via utkast monterert på nedløp.

6.6 Renner og nedløp



Takrenner av metall integrert i gesims.

Type	Metall
Takrenner, nedløpsrør og beslag av plastbelagt stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Plastbelagt stålrønner og nedløp, ledet vekk fra bolig via utkast monterert på nedløpsrør. Systemet har ingen vesentlige skader eller avvik.	

6.7 Takkonstruksjon



Synlig lufting.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei



Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Saltak av trekonstruksjon med synlig luftespalte mellom sperrer. Ingen tegn til at konstruksjonen ikke fungerer som tiltenkt.

6.8 Taktekking



Type tkking	Tretak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tkkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking TG-1

Yttertak med undertak med tettesjikt og lufting, tkking av trepaneler med vannlås. Ingen negative bemerkninger av montasjen. Det bemerkes at taket kun er inspisert fra bakkenivå da det ikke var sikker tilkomst på befaringsdagen.

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak TG-3

Det er ikke etablert takstige til pipe for feiing og kontroll, dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3. Det er ikke etablert snøfangere på taket. Dette er et avvik fra forskrift som gir en TG3.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskiller av betong i 1. etasje og trebjelkelag på hems. Det er målt med nivelleringslaser over 2 rom i 1. etasje og over hele rommet på hems. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom. Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet.

6.11 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Pipe er satt opp av isolerte stålør. Det er montert vedovn i stue. Pipa er helbeslått over tak. Det er ikke registrert vesentlige avvik, eller avvik på avstander til brennbar materiale.

Det er ikke fremvist feierrapport, eier informerer at det ved feiing og tilsyn ikke er gitt merknader med utbedringsbehov, eller mindre avstander til brennbar materiale enn hva som er påkrevd.

6.12 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Gulvet er av slipt betong, vegger og himlinger er av finerplater.

Innredning fra Kvik med slette malte fronter og foliert base på skrog. Kompakt benkeplate av kompositt med nedfelt induksjonstopp og enkel oppvaskkum i kompositt med et greps blandebatteri.

Det er integrert stekeovn, kjøleskap, frysenskap og oppvaskmaskin.

Lekkasjevakt er montert under oppvaskkum og komfyrvakt er hengt opp på ventilasjonsvifte.

Innredningen har ingen betydelige skader kun mindre avvik på sokkellist. Enkelte bruksmerker er naturlig at vil forekomme.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Ventilator over koketopp, med utlufting via yttervegg. Viften fungerer med enkel utført test med papir.



Mindre avvik på sokkellist.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Kommunepakke er innhentet og det foreligger ingen plantegninger for boligen. Samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelse er ikke undersøkt. Selger har fremvist plantegninger som stemmer med dagens bruk.

Til opplysning er det ikke informert om, eller påvist åpenbare endringer som er søknadspliktige.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 21.12.2016.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.14 Trapp



Beskrivelse

Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp TG-2

Rett trapp av malt tre til hems.

Trappen avviker fra vanlig trappeformel og er bratt å gå i.

Det mangler håndrekk på vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 er satt på grunn av krav til innvendige trapper i NS3600.

Trapper skal ha 0,9m rekkverk eller håndrekk på begge sider og det skal ikke være åpninger i rekkverk eller mellom inntrinn på mer enn 0,1m.



6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør TG-1	
Rørproppleg i boligen er skjult men er etter byggetiden av plast hovedstreck, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr. Det er påvist lufting av kloakkssystem over tak, det er luftehatter på tak.	

6.16 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei



Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-1	
Inne i boligen er det rør i rør system, og tilhørende montert vannlås i kott/teknisk rom. Skapet har påmontert rør for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Det er stoppekran, vannstoppesystem og varmekabel på hovedvanntilførsel, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.	

6.17 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Rekke nr.	Arbeid	Størrelse	Pris	Utgangspunkt
1	MONTERBYTTER	4000		
2	PLATETOPP	20	200	
3	STREKSTREK	18	200,0	
4	OPPRYDDING	18	200,0	
5	STIKK STUE + KJØKKENOM	18	200,0	
6	VANNKABEL, STUE	18	200,0	
7	VANNKABEL, STUE	18	200,0	
8	BAD, STORT SOVROM	18	200,0	
9	VANNKABEL	18	200,0	
10	STUE, STUE, STUE	18	200,0	
11	SVB	18	200,0	
12	GANG + SOV	18	200,0	
13	UTEROM, HØRS, UTERTAK	18	200,0	
14	UTERTAK MÅ ANSE BRUKES TIL LADING AV ELBIL			
15	REIJE SVB			
16	BRUKER VANNKABEL			
17	BRUKER LIFTELIS			
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				

Oppsummering av elektrisk TG-2

Sikringsskap fra byggeår plassert i utvendig bod.
400V anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og kurs til elbil lader.
Eier opplyser at det er utført arbeider på anlegget etter byggeår, det er ettermontert kurs og opplegg for elbil lader.
Samsvarserklæring fra installering i 2016 ligger i sikringsskapet.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for montering av el billader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:
For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

6.18 Varmtvannsbereider



Plassering bereder

Varmtvannsbereider er plassert i kott under trapp med sluk i gulv

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

Ca 250 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? **Nei**

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? **Ikke relevant, fast tilkobling**

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? **Nei**

Er bereder over 20 år? **Nei**

6.19 Ventilasjon

Oppsummering av varmtvannsbereider TG-1

Varmtvannstank montert på kott/teknisk rom med sluk.
Tanken er på ca 250 liter og er fra 2016.
Tankens strømforsyning er koblet direkte.

Rommet har sluk men tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Det er ingen tettesjikt og ingen fall på gulv mot sluk.
Slike boder/tekniske rom er vanlige å se på hytter, i daglig bruk fungerer rommet med nevnte avvik.
Ved en eventuell vannlekkasje fra varmtvannstank, eller vannrør kan vann renne inn i omliggende konstruksjon på grunn av manglende tettesjikt.

Type ventilering **Naturlig ventilasjon**

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon med spalter i vinduer på oppholdsrom.
På befaringsdagen er det observert noe fuktmerker nederst på omramming til vinduer. Avviket tilsier at luftgjennomstrømming er noe mangelfull. Det bemerkes at det ikke er vesentlige skader i vinduskarm forårsaket av fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Som tiltak anbefales det at lufting gjennom klaffventiler økes.
Det bør være en klaffventil på hvert oppholdsrom.

6.20 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er fra 2016 og ferdigattest legges til grunn som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Badet har betonggulv med varmekabler og flis i overflaten. Inn i dusjnise er det flis på vegger, resterende vegger har finerplater og sokkelflis. Himling er å finne plater med monterte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Nei**

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? **Ja**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? **Ja**

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? **Ja**

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? **Ja**

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Ja**

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Nei**



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Overflater har ikke betydelig avvik, men det er registrert noen huller i flisfuger inn i dusjen nisje og saltutslag på flisefuger. Slike saltutslag kan erfaringsmessig komme av begrenset faldt sluk.

Fall forhold er målt med strek laser og gulvet har svært begrenset fall. Det er målt cirka 10 mm fall fra topp flis med dør terskel til topp slukrist inn i dusjenisje. Det er cirka 5 mm fall fra topp flis dør terskel til topp sluk under servant.

Overflater er også av uegnede materialer i voldsomme, sjekkedenne opp mot Rindalshytta.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør sørges for at minimumskravet på 25mm fra topp synlig membran til slukrist ivaretas. Vannrett oppkant ved dørterskel bør etableres.

Huller i flisfuger bør utbedres og tettes.

Badet fungerer med forsiktig bruk, følg med på overflater for symptomer på skade. Dør, foringer og belistning bør være overmalt med våtromsmaling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Sluket har membran under klemring. Det er ikke registrert avvik med utførelsen av våtrommets tettesjikt på gulvet.

Vegger i våtsone har ukjent brukt av tettesjikt, rørføringer har ingen synlig tetting. Avviket er nærmere beskrevet under punktet overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er innredet med dusjenisje og glassdør, gulvmontert servantskap, toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei



Avvik på flisfuger på veggen.



Svært begrenset fallforhold.

Saltutslag.



Dør og uegnede materialer i våtsone, men ingen påviste fuktskader.



Avvik på flisfuger på veggen.



Svært begrenset fallforhold.

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen skader eller vesentlige avvik.

Av mindre merknad er gummilist til dusjdør løs og bør festes/skiftes.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har avtrekk fra elektrisk vifte, og det er tilluft gjennom spalte ved flat terskel.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende kottvegg ved dusjsone og målt med protimeter (fuktighetsmåler). Målingen ga ingen utslag på fukt i kontrollert område. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	



Synlig tettesjikt i sluket.



Synlig tettesjikt i sluket.



Ingen målt fukt i vegg mot dusjsone.

6.21 Øvrig: Innvendige overflater



Stue/kjøkken.



Soverom.



Hems.

Beskrivelse

Hytta har slipt betonggulv med gulvvarme i stue/kjøkken entré/gang og soverom. Vegger og himling er av finerplater. Det er downlights entré/gang.

Hems har gulv, vegger og himling av finerplater.

Innerdører av formpresset lett type.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater fremstår som hele og er uten nevneverdige avvik. Det er påregnelig med normal slitasje og bruksmerker.

Gulvet har mindre riss, dette er naturlig at skjer ved noe hurtig tørking/herding.

Innerdører går greit i karm og fungerer med dagens tilstand.

6.22 Øvrig: Omramming vinduer og dører



Beskrivelse

Det er registrert fuktmerker på innsiden av vindu i gang, det er også mindre fuktmerker på andre vinduer. Avviket opplyses av selger å være kondensering. Erfaringsmessig kan slik fukt komme av for dårlig isolering mellom vindu/vegg og utett innvendig dampsperre. Kald luft vil trenge inn i veggkonstruksjon og kondensere mot varme overflater lenger inn i vegg.

Det er registrert mindre fuktmerker i gjennomføring til stålrør for pipe i himling. Slike merker kan være forårsaket av kondensering.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Forholdet må utbedres. Det må være nok isolasjon og tetthet rundt vinduer og andre gjennomføringer i vegg/tak slik at det ikke skjer kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

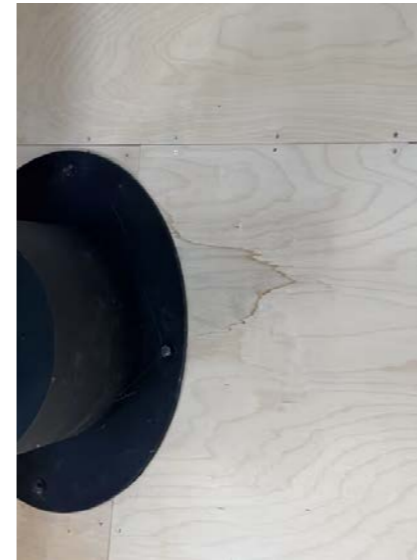
Det bør åpnes opp rundt vinduer og kontrollere for tetthet og isolering, dette gjelder også rundt pipe i tak og andre gjennomføringer i ytre konstruksjoner.

Det bør utføres kontroll av tetthet ved pipebeslag over tak.

Fuktpåvirket trevirke bør byttes ut.



Det er ikke målt fukt på overflater på befaringdagen.



Fuktmerker rundt pipe i himling.

6.23 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	1110250065		
Adresse	Fyrieggvegen 178		
Postnummer	3660	Poststed	RJUKAN
Er det dødsbo?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Salg ved fullmakt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8år4mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr.	90585086
Selger1fornavn	Nanna	Selger1etternavn	Heiberg

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

Nei Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

Redegjør for hva som er gjort og når

12.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

Hvis ja, beskrivelse

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

Nei Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

Nei Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

Nei Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmedleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Heiberg, Nanna

Signert av



Nabolagsprofil

Fyrieggvegen 178

Høyde over havet

1045 m



Offentlig transport

Dalelia Linje 185, 209	10 min	9.8 km
Mår Linje 185, 209	10 min	10 km

Avstand til byer

Rjukan	16 min
Notodden	59 min
Kongsberg	1 t 25 min
Skien	1 t 49 min
Porsgrunn	2 t
Drammen	2 t 5 min
Oslo	2 t 32 min
Stavanger	195.2 km

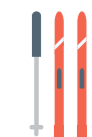
Ladepunkt for el-bil

Gaustatoppen sportell	18 min
Kvitåvatn Fjellstoge	7 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 23 m
- 42 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Gaustablikk skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 13



Aktiviteter

Gaustabanen	4 min
Minigolf - Gaustablikk Høyfjellshotell	7 min
Rjukanbadet	16 min
Rjukan Golfklubb	17 min
Akebakke	21 min

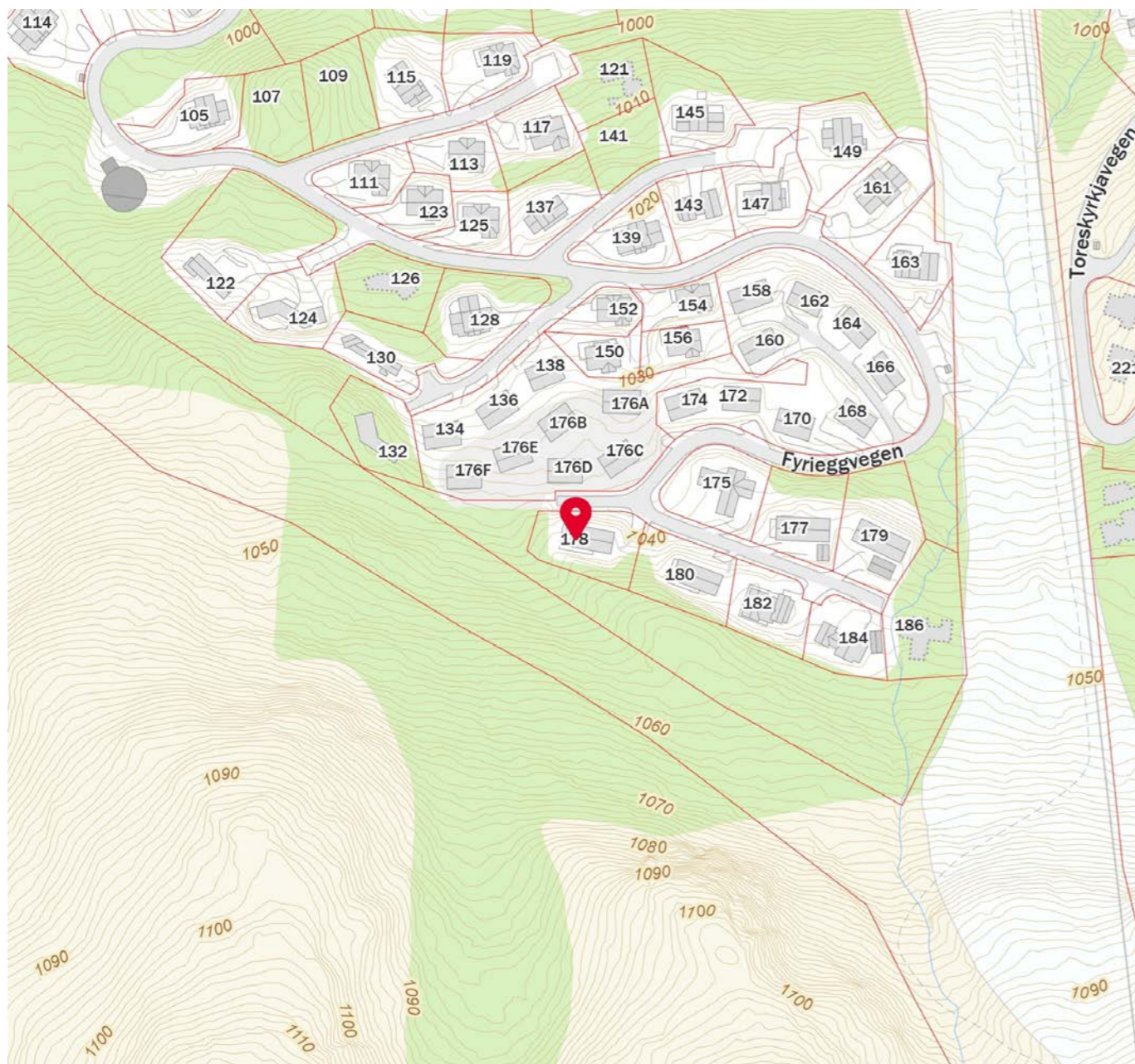
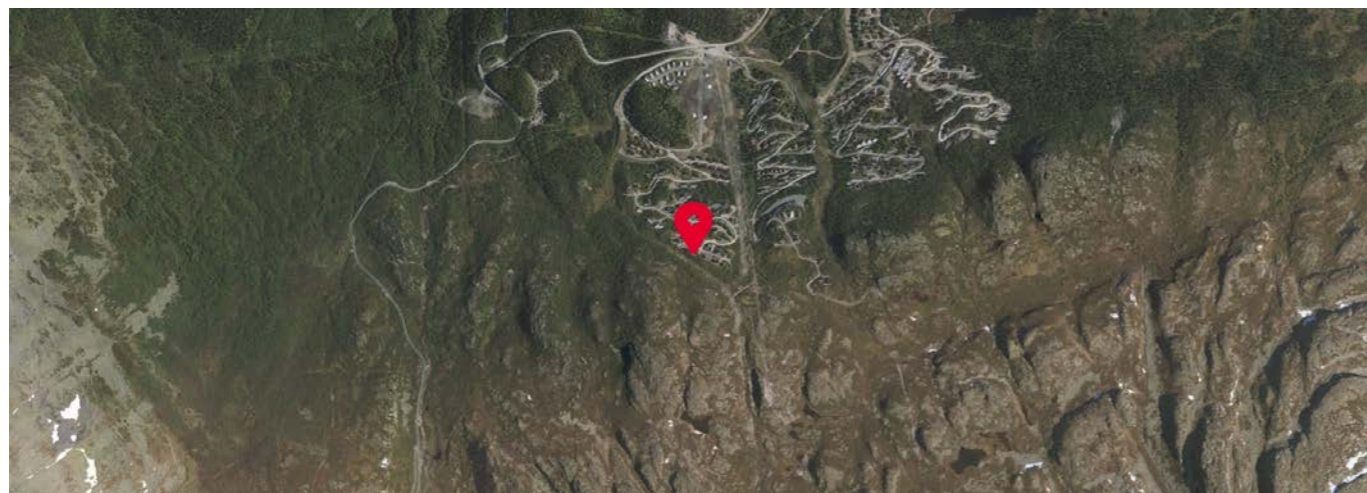
Sport

Dale-bakhus - fotballbane Fotball	11 min	10.6 km
Aktivitetsområde svadde Fotball	12 min	10.9 km
Rjukanbadet/Trimrom	16 min	

Dagligvare

Kiwi Rjukan PostNord, søndagsåpent	13 min	12 km
Kiwi Rjukan Sentrum Søndagsåpent	17 min	14.8 km





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhetsnr:	Gårdsnr 120, Bruksnr 332	Kommune:	4026 Tinn
Adresse:	Fyrieggvegen 178, gatenr 2021	Grunnkrets:	316 Svineroi
Veiadresse:	3660 Rjukan	Valgkrets:	6 Rjukan
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	5140401 Rjukan

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:		Tinglyst:	Ja	Reg. landbruksreg.:	Nei
Type:	Best. grunneiendom	Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Bruksnavn:	Tomt 73 felt H21	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Etableringsdato:	16.02.2009	Skyld:			
Areal:	1 031,5 kvm				
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensning:

Ingen grunnforensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	4026/120/332	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4026/120/332	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			

Oppmålingsforretning	Forretning:	06.02.2018	Avgiver	4026/120/2	-73 275,7
	Matrikkelført:	06.02.2018	Berørt	4026/120/2/7	0,0
			Berørt	4026/120/260	0,0
			Berørt	4026/120/263	0,0
			Berørt	4026/120/264	0,0
			Berørt	4026/120/265	0,0
			Berørt	4026/120/272	0,0
			Berørt	4026/120/273	0,0
			Berørt	4026/120/274	0,0
			Berørt	4026/120/275	0,0
			Berørt	4026/120/276	0,0
			Berørt	4026/120/277	0,0
			Berørt	4026/120/278	0,0
			Berørt	4026/120/279	0,0
			Berørt	4026/120/280	0,0
			Berørt	4026/120/281	0,0
			Berørt	4026/120/282	0,0
			Berørt	4026/120/283	0,0
			Berørt	4026/120/284	0,0
			Berørt	4026/120/285	0,0
			Berørt	4026/120/286	0,0
			Berørt	4026/120/287	0,0
			Berørt	4026/120/288	0,0
			Berørt	4026/120/289	0,0
			Berørt	4026/120/290	0,0
			Berørt	4026/120/291	0,0
			Berørt	4026/120/292	0,0
			Berørt	4026/120/293	0,0
			Berørt	4026/120/294	0,0
			Berørt	4026/120/295	0,0
			Berørt	4026/120/296	0,0
			Berørt	4026/120/297	0,0
			Berørt	4026/120/298	0,0
			Berørt	4026/120/299	0,0
			Berørt	4026/120/300	0,0
			Berørt	4026/120/301	0,0
			Berørt	4026/120/302	0,0
			Berørt	4026/120/303	0,0
			Berørt	4026/120/304	0,0
			Berørt	4026/120/305	0,0
			Berørt	4026/120/307	0,0
			Berørt	4026/120/308	0,0
			Berørt	4026/120/309	0,0
			Berørt	4026/120/310	0,0
			Berørt	4026/120/311	0,0
			Berørt	4026/120/312	0,0
			Berørt	4026/120/313	0,0
			Berørt	4026/120/317	0,0
			Berørt	4026/120/319	0,0
			Berørt	4026/120/325	0,0
			Berørt	4026/120/326	0,0
			Berørt	4026/120/327	0,0
			Berørt	4026/120/328	0,0
			Berørt	4026/120/329	0,0
			Berørt	4026/120/330	0,0
			Berørt	4026/120/331	0,0
			Berørt	4026/120/332	0,0
			Berørt	4026/120/333	0,0
			Berørt	4026/120/334	0,0
			Berørt	4026/120/335	0,0
			Berørt	4026/120/377	0,0
			Berørt	4026/120/382	0,0
			Berørt	4026/120/383	0,0
			Berørt	4026/120/384	0,0
			Berørt	4026/120/388	0,0
			Berørt	4026/120/389	0,0
			Mottaker	4026/120/258	73 275,7

Annen forretningstype	Forretning:	14.12.2016	Avgiver	4026/120/332	0,0
	Matrikkelført:	14.12.2016			
Oppmålingsforretning	Forretning:	31.07.2015	Avgiver	4026/120/258	-279,7
	Matrikkelført:	31.07.2015	Avgiver	4026/120/260	-501,3
			Berørt	0826/120/320	0,0
			Berørt	4026/120/2/7	0,0
			Berørt	4026/120/263	0,0
			Berørt	4026/120/265	0,0
			Berørt	4026/120/273	0,0
			Berørt	4026/120/278	0,0
			Berørt	4026/120/288	0,0
			Berørt	4026/120/295	0,0
			Berørt	4026/120/302	0,0
			Berørt	4026/120/309	0,0
			Berørt	4026/120/332	0,0
			Berørt	4026/120/333	0,0
			Berørt	4026/120/334	0,0
			Berørt	4026/120/335	0,0
			Berørt	4026/120/382	0,0
		Berørt	4026/120/383	0,0	
		Mottaker	4026/120/384	781,1	
Kartforretning	Forretning:	29.03.2012	Avgiver	4026/120/258	-1 031,4
	Matrikkelført:	29.03.2012	Berørt	4026/120/331	0,0
			Mottaker	4026/120/332	1 031,4
Kart- og delingsforretning	Forretning:	16.02.2009	Avgiver	4026/120/258	-300,0
	Matrikkelført:	16.02.2009	Mottaker	4026/120/332	300,0

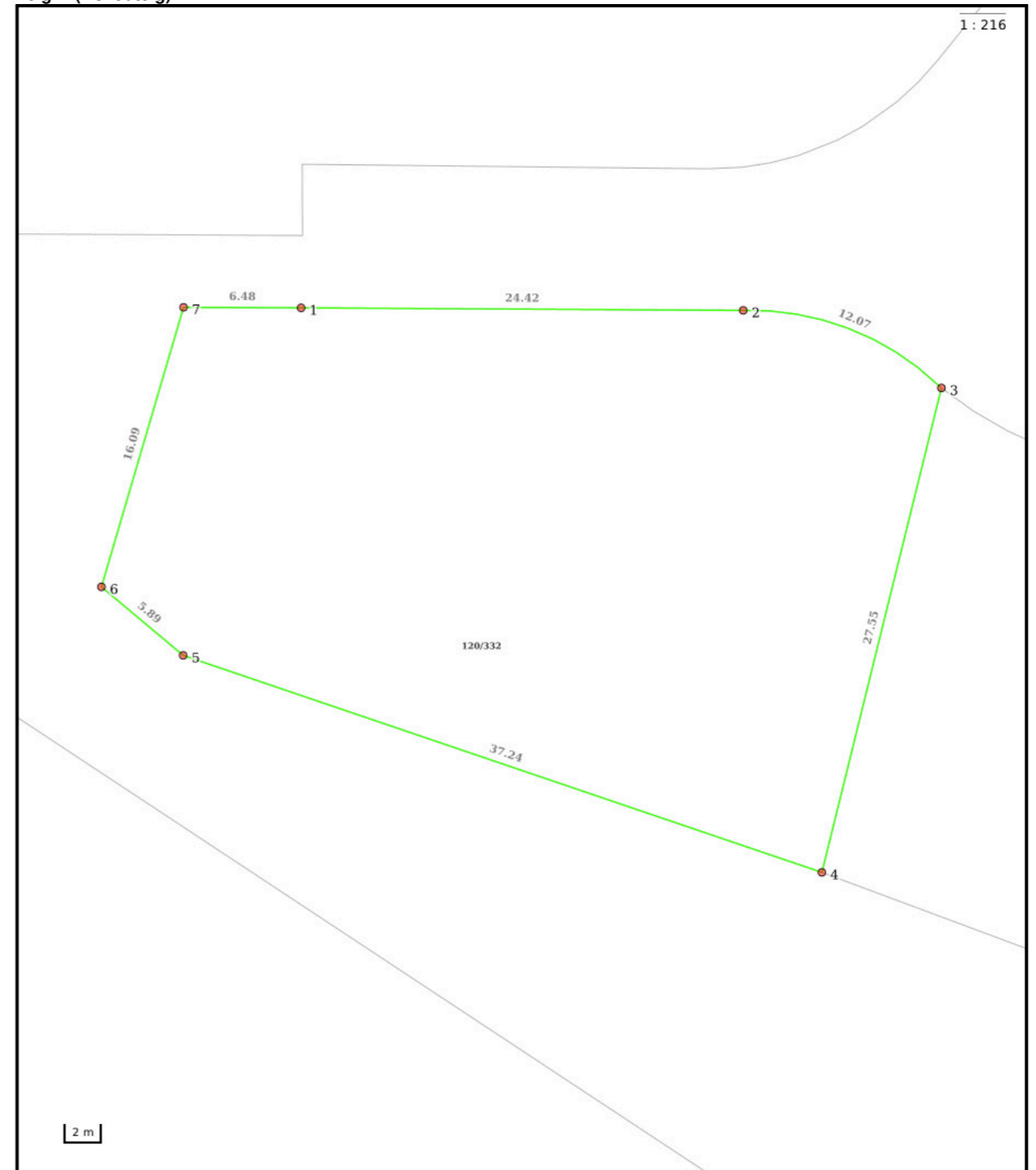
Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Fritidsbygg(hyttersommerh. ol)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fyrieggvegen 178	Fritidsbolig	106,2	Kjøkken	5	1	1
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	120,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.06.2016	
Energikilde:		BRA annet:	106,2	Ferdigattest:	21.12.2016	
Oppvarming:		BRA totalt:	106,2	Midl. brukstil.:		
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:		1
Bygningsnr:	300564946			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01				106,2	106,2	
						Bolig
						Annet
						Totalt
						120,0
						120,0
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	--- Vannkant Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	-- Veikant Punktfeste	▲ Sefrak kulturminne	
31 - 200 cm	Ikke angitt			<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>	

Areal og koordinater

Areal: 1 031,50m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

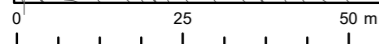
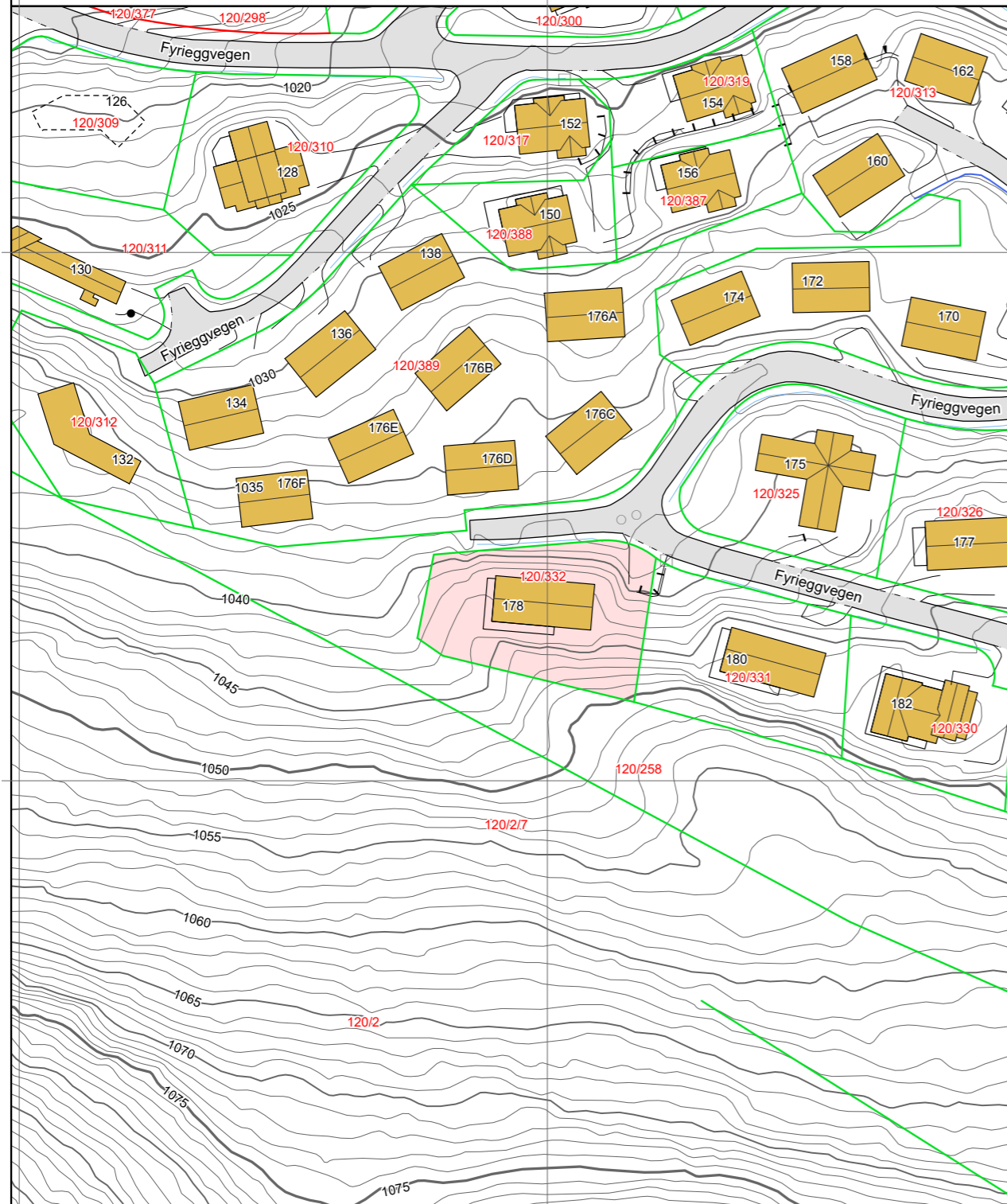
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsett i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 636 343,35	483 284,98	24,42m	Kombinasjon av GNSS og Tregghet	5		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 636 345,42	483 309,31	12,07m	Kombinasjon av GNSS og Tregghet	5	15,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 636 342,15	483 320,59	27,55m	Kombinasjon av GNSS og Tregghet	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 636 314,91	483 316,44	37,24m	Kombinasjon av GNSS og Tregghet	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 636 323,65	483 280,24	5,89m	Kombinasjon av GNSS og Tregghet	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 636 327,01	483 275,40	16,09m	Kombinasjon av GNSS og Tregghet	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 636 342,79	483 278,52	6,48m	Kombinasjon av GNSS og Tregghet	5		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- ✱ Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- ▨ Kulturminne - flate
- ▨ Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- - - Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - Sti
- = = = = Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft
- Høydekurver**
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- · - · - Forsenkning terreng
- - - Hjelpekurve
- Dybdekurve
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende
- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- ▨ BygningTiltak, endring
- ▨ BygningTiltak, nybygg
- ▨ BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/spesifiseringer



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 17.03.2025

Opplysninger til eiendomsmeidler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 Gårdsnr.: 120 Bruksnr.: 332

Adresse: Fyrieggvegen 178, 3660 RJUKAN

Referanse: 1110250065

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Det finnes ingen ubetalte gebyrer eller skyldig eiendomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

Kommentar

Det foreligger ingen restanser på kommunale avgifter på eiendommen. Neste faktura på kommunale avgifter for perioden 1/4-25 til 30/6-25 forfaller til betaling i slutten av mai måned.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte kartemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeid på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



TINN KOMMUNE
Enhet for brann

17.03.2025

Vedlegg til svar i Infoland:

Gjelder eiendom med matrikkel: 4026/120/332
Adresse: Fyrieggvegen 178, 3660 Rjukan

Merknader til ordre nr: 8372680

Registrerte avvik:

- Takstige mangler

Siste skorsteinsfeing: Ukjent

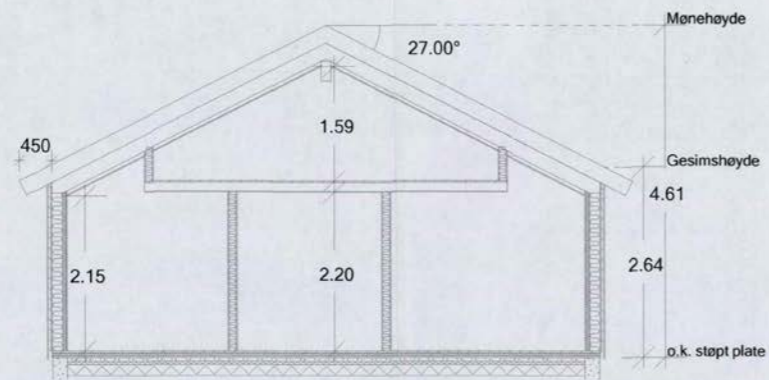
Siste tilsyn: Ukjent

Hilsen

Torgeir Bjørtuft

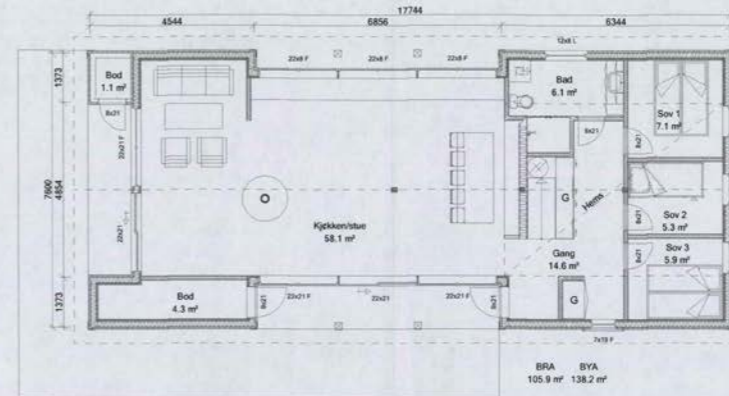
Forebyggende avd. brann

MOTTATT
1 JUN 2016
TINN KOMMUNE



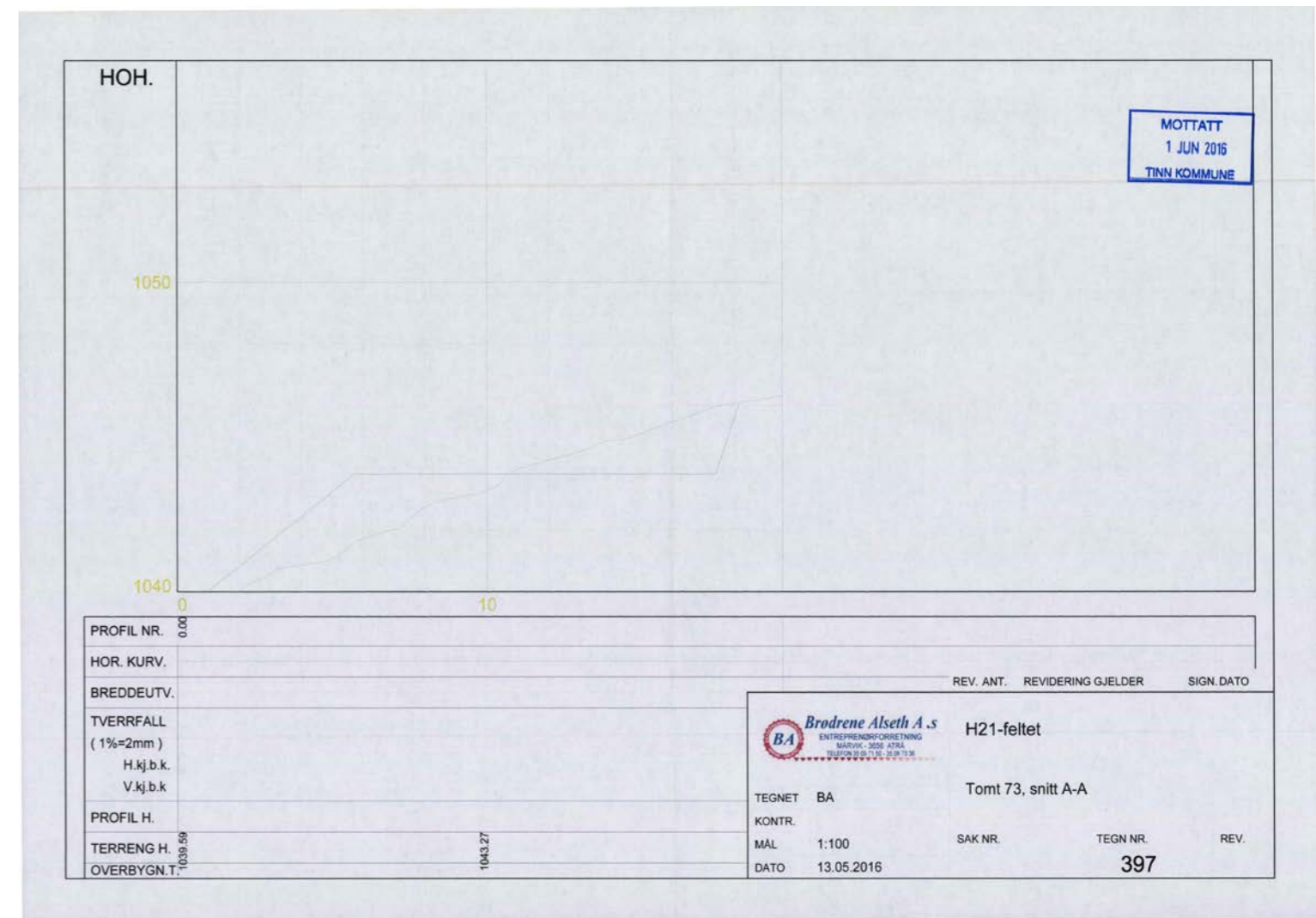
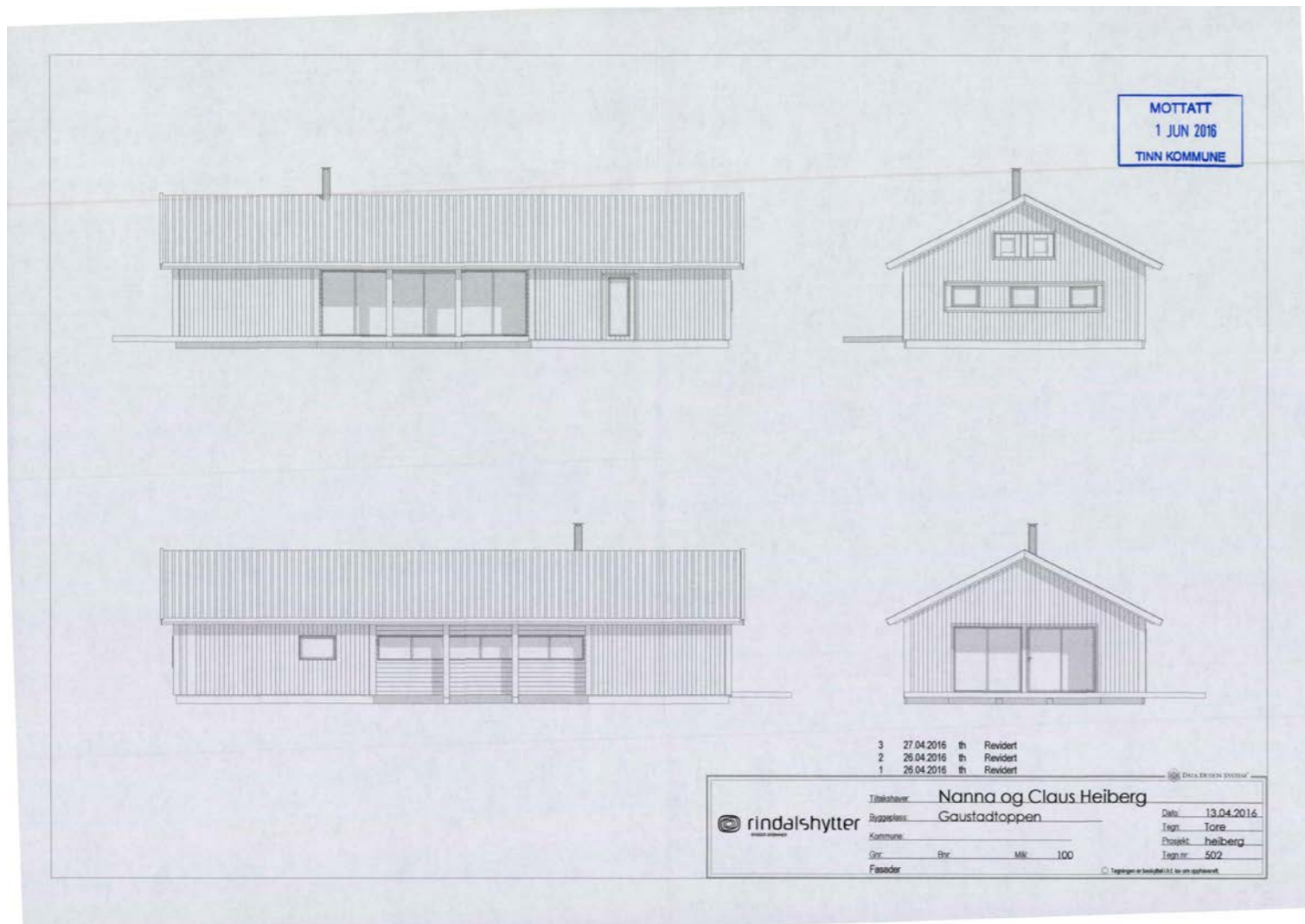
rindalshytter
 Tittelshaver: Nanna og Claus Heiberg
 Byggesjess: Gaustadtoppen
 Kommune:
 Dato: 13.04.2016
 Tegner: Iore
 Prosjekt: heiberg
 Tegnr.: 503
 Skilt

MOTTATT
1 JUN 2016
TINN KOMMUNE



rindalshytter
 Tittelshaver: Nanna og Claus Heiberg
 Byggesjess: Gaustadtoppen
 Kommune:
 Dato: 13.04.2016
 Tegner: Iore
 Prosjekt: heiberg
 Tegnr.: 501
 Plan

3 27.04.2016 th Revidert
 2 26.04.2016 th Revidert
 1 26.04.2016 th Revidert





Tiltakshaver (navn og adresse): Claus André Heiberg/ Nanna Heiberg Kirkestredet 18 3263 Larvik	Ansvarlig søker (navn og adresse): POTENSIAL ARKITEKTTJENESTE AS Falkenborgvegen 9 7044 TRONDHEIM
---	--

Ferdigattest for 120/332- Ny fritidsbolig tomt 73 - Fyrieggvegen

Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Eiendom/adresse: Felt H21, tomt 73, 3660 RJUKAN	Gnr: 120	Bnr: 332	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2016/2588-8
--	-------------	-------------	------	------	--------------------------

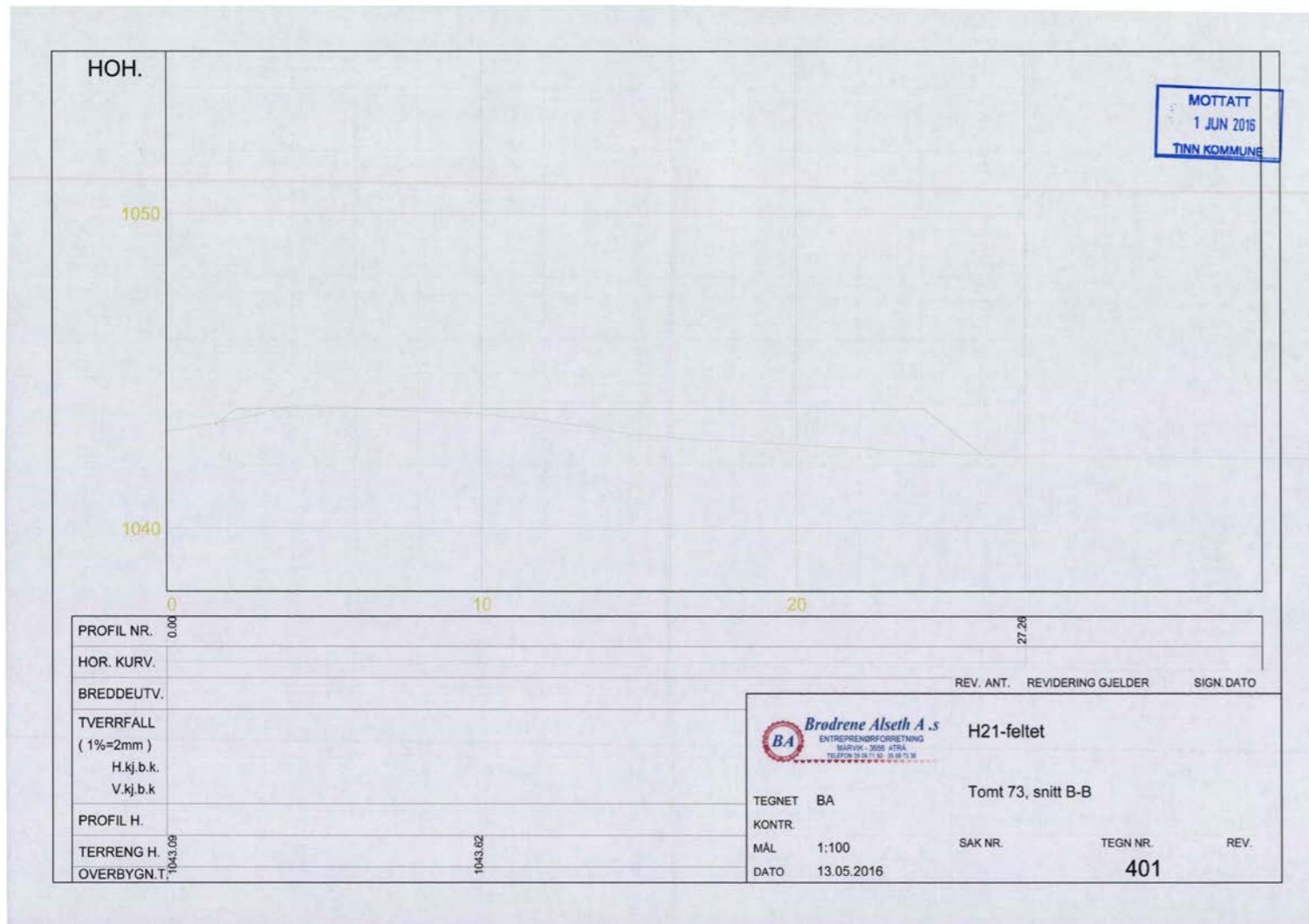
Spesifikasjon:	
Tiltaket gjelder: Nytt bygg - beboelsesformål - over 70 m ²	
Vedtaket i saken	
Vedtaket gjort av:	Vedtaket dato: Utvalg saksnr.:
Delegert myndighet plansjefen	
Delegert myndighet plansjefen	
Ferdigstillelse	
Dato kontroll	Kontrollansvarlig:
19.12.2016	TORBEN W RASMUSSEN AS, RPV AS, Brødrene Alseth A/S, KRISTIANSUND BYGGSERVICE AS, RJUKAN VVS & ELEKTRO AS
Merknader	Gjennomføringsplan viser at ansvarlig for utførelsen og eventuelt ansvarlig for uavhengig kontroll har sørget for kontroll og dokumentasjon av tiltaket. Gjennom dette har ansvarlige erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik at vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningslova er oppfylt. Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)

Underskrift:		
Sted: RJUKAN	Dato: 21.12.2016	Stempel/underskrift: Nils Gjelstad ingeniør

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen håndskrevet signatur.

Kopi til:

Brødrene Alseth A/S	Atråvegen 568	3656	ATRÅ
POTENSIAL ARKITEKTTJENESTER AS	Falkenborgveien 18	7044	TRONDHEIM
KRISTIANSUND BYGGSERVICE AS	Vågebakken 5	6509	KRISTIANSUND N
RINDALSHYTTER AS	Industrivegen 9	6657	RINDAL
RJUKAN VVS & ELEKTRO AS	Svaddevegen 147	3660	RJUKAN
RPV AS	Per Krohgs vei 4C	1065	OSLO
TORBEN W RASMUSSEN AS	Sam Eydes gate 51	3660	RJUKAN





Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 17.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 332

Adresse: Fyrieggvegen 178, 3660 RJUKAN

Referanse: 1110250065

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Vedlegg

1 vedlegg

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Tinn kommune

Adresse Postboks 14, 3660

Telefon

Utskriftsdato: 17.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknnytning til vei, vann og avløp

Kilde: Tinn kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4026 **Gårdsnr.:** 120 **Bruksnr.:** 332

Adresse: Fyrieggvegen 178, 3660 RJUKAN

Referanse: 1110250065

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforsørsler.



Kommunale avgifter for eiendom gnr.120 bnr.332 Fyrieggvegen 178. Beregningen for grunnlaget er BRA arealet på eiendommen, 107 m2.

Faktura tilsendes 4 terminer pr. år. Kontakt Servicetorget på tlf. 35082600 hvis det ønskes endring av hyppigheten.

KOMMUNALE AVGIFTER FOR 2025

VANNAVGIFT (m/mva):

Vann etter grunnlag kr. 2889,-

Fast abonnementsandel vann kr. 2361,25,-

KLOAKKAVGIFT (m/mva):

Kloakk etter grunnlag kr. 4815,-

Fast abonnementsandel kloakk kr. 2927,50,-

RENOVASJON (m/mva):

Hytte renovasjon kr. 2152,50,-

FEIEAVGIFT (momsfritak):

Hytte tilsyn pipe/ildsted kr. 106,-

Hytte feieavgift kr. 309,-

Årlige kommunale avgifter 2025 er kr. 15 560,25,-

Hilsen Servicetorget

Tinn kommune		Planstatus			
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4026 - Tinn kommune	120	332	0	0	Fyrieggvegen 178, 3660 RJUKAN
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til				Plan (vedtaksdato)	Areal
LNF-område - Nåværende				Kommuneplanens arealdel i Tinn (24.6.1999)	1031.3m ²
Fritidsbebyggelse - Framtidig				Kommunedelplan - Gausta-Rjukan (5.6.2002)	1031.3m ²
GJELDENDE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)			Reguleringsformål	Areal
Ja					
4026 3150	Reguleringsplan for H21i Gaustatoppen Naturpark (28.2.2008)			Fritidsbebyggelse	1029.31m ²
RELATERTE PLANER					
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				
3181	H22 og H23 (17.12.2020)				
BEBYGGELSESPLAN					
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
REGULERING UNDER ARBEID					
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				
Nei					
PLANFORSLAG					
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?					
PLANID	Plannavn				

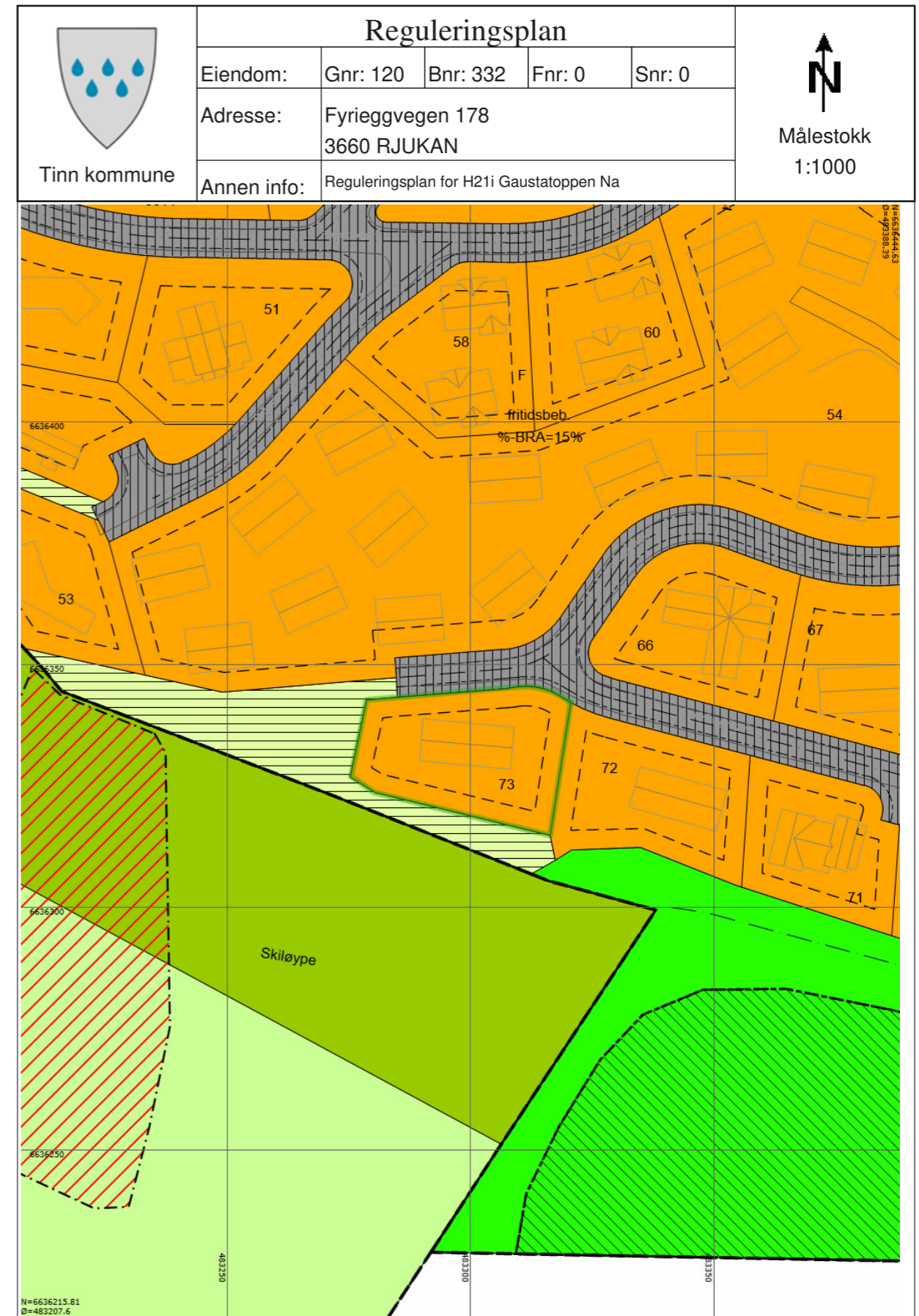
14.03.2025 07:10:16

Side 1 av 2

























Nei

KOMMENTARFELT:

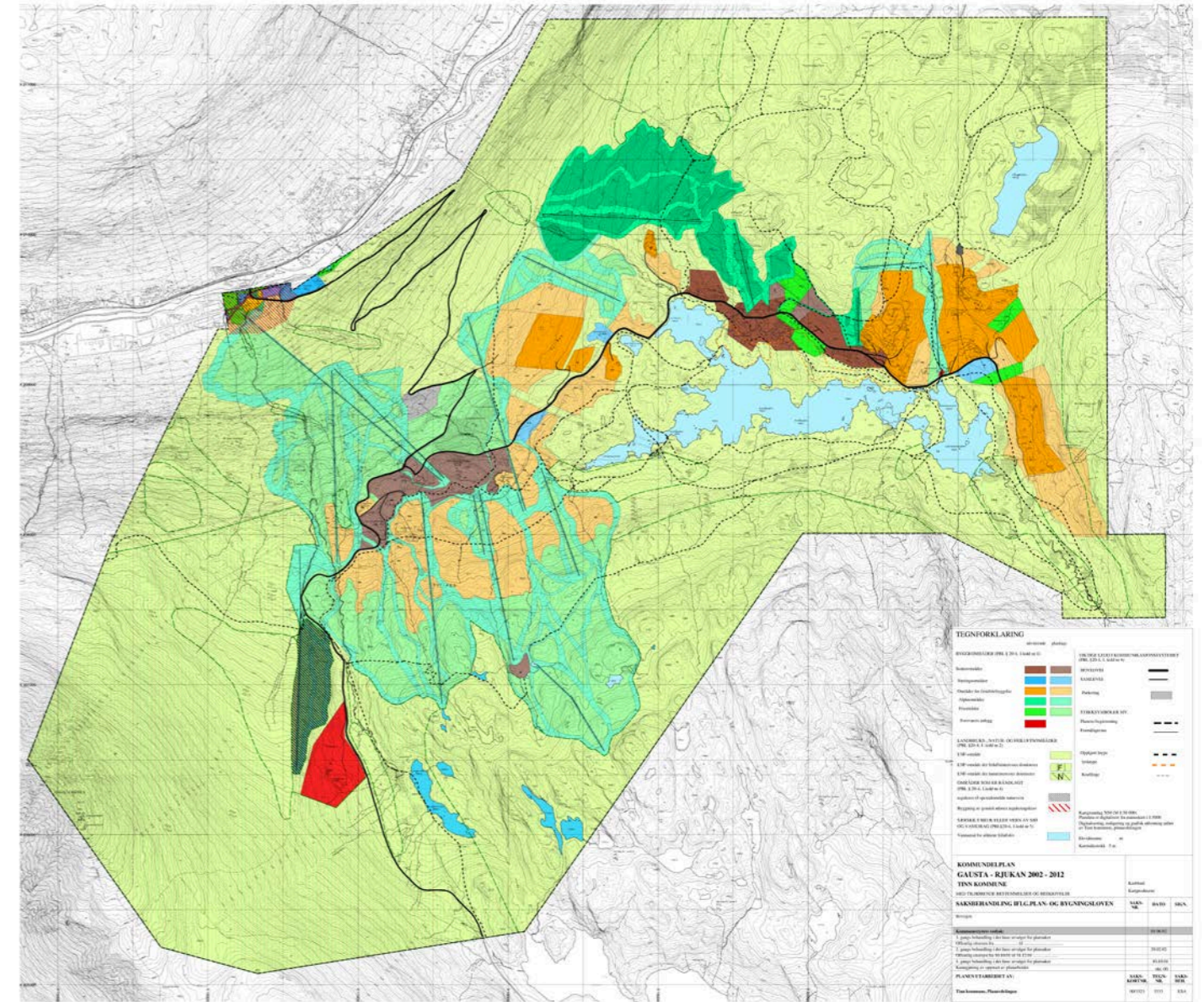
Det tas forbehold om feil og mangler.

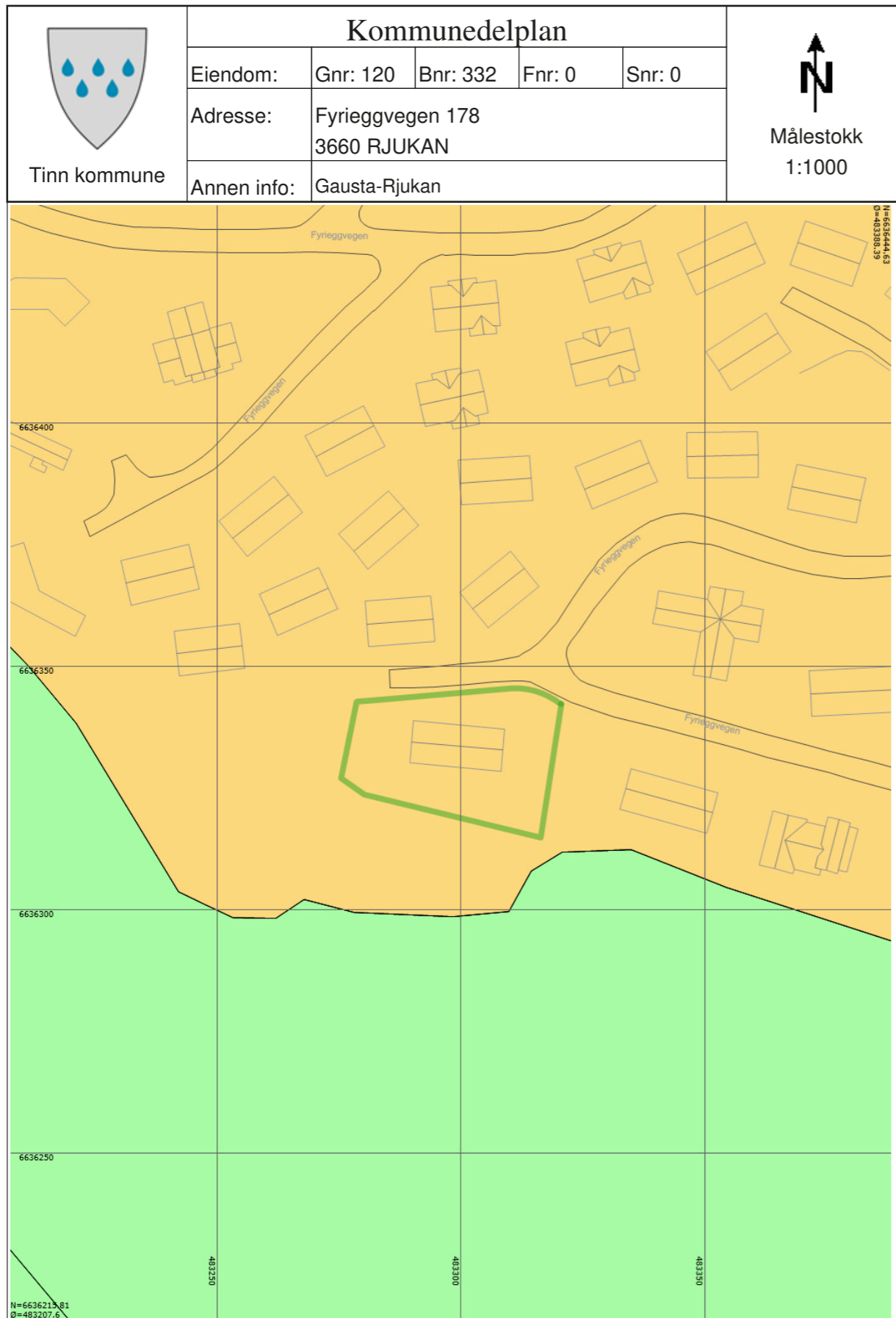


Tegnforklaring

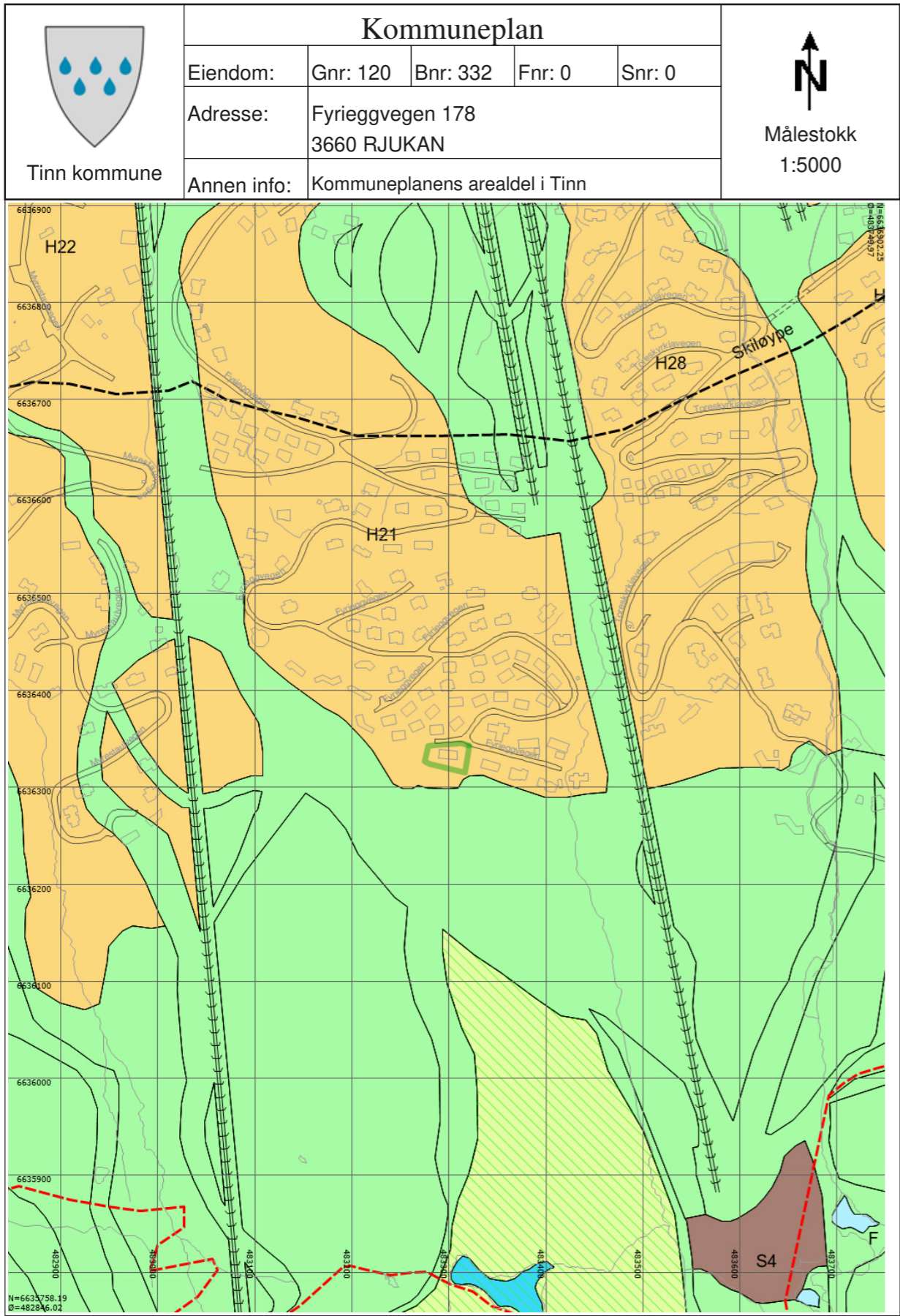
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Godkjente byggetiltak
 Bygning	 Kanal og grøft	 Veg
 RpFareGrense	 RpGrense	 Regulert tomtegrense
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Rasfare	 Fritidsbebyggelse
 Anlegg for idrett og sport	 Privat veg	 Friluftsområde
 Ras- og skredfare	 Skianlegg	 LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag































Privatveg gatenavn_





Tegnforklaring		
 KpOmråde	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Godkjente byggetiltak
 Bygning	 Kanal og grøft	 Veg
 Grense for arealformål	 Fritidsbebyggelse - Fremtidig	 Park/turveg - Fremtidig
 Skiløype - Fremtidig	Privatveg gatenavn_	



Tegnforklaring					
	TakoverbyggKant		Traktorveg midtlinje		Udefinert bygning
	Godkjente byggetiltak		Bygning		Kanal og grøft
	Elv og bekk		Traktorveg		Veg
	Tunell		Bru		Elv
	Innsjø		Skitrekk - Fremtidig		Hovedturveg - På bakken - Nåværende
	Hovedturveg - På bakken - Fremtidig		Grense for arealformål		Retningslinjegrænse
	LNF der naturvern er dominerende		Senterområde - Fremtidig		Fritidsbebyggelse - Fremtidig
	Park/turveg - Fremtidig		Skiløype - Fremtidig		LNF-område - Nåværende
	Vannareal for allment friluftsliv - Nåværende		LNF-område i sjø og vassdrag - Nåværende		Grense for arealformål
	Fritidsbebyggelse - Nåværende		LNF-område - Nåværende		Privatveg gatenavn_

GAUSTATOPPEN NATURPARK, GAUSTA Del av eiendom Gnr 102/2, 4.

Felt H21 og utvidelse av H36b

REGULERINGSBESTEMMELSER 02.10.2007, rev 28.02.08

Vedtatt i Tinn kommunestyre 28.02.08

1. AVGRENSNING AV OMRÅDET

Avgrensning av området er vist på plankartet datert 04.08.2007 med plangrense.

2. REGULERINGSFORMÅL.

- Innenfor området er arealene regulert til følgende formål:
- Byggeområder: Privat fritidsbebyggelse

- Spesialområder: Privat veg, vegareal
Alpinområde
Friluftsområde
Område for vann- og avløpsanlegg; høydebasseng og pumpestasjon

- Fareområder: Skred

- Kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Skiløyper

Prosjektering av skiløypene innenfor planområdet skal gjøres samtidig som veier og alpinanlegg prosjekteres.

Opparbeiding av den nordligste skiløypa (som går gjennom byggeområdet) innenfor planområdet, skal ferdigstilles samtidig med veiene innenfor planområdet.

3.2 Containerplass

Containerplass skal opparbeides samtidig som veganlegg innenfor avsatt område for parkering / containere.

4. BYGGEOMRÅDER FOR PRIVAT FRITIDSBEBYGGELSE OG KOMBINERT FORMÅL PRIVAT FRITIDSBEBYGGELSE / NÆRING; UMLEIEENHETER

4.1 Plassering av bygninger

Plasseringen av bygninger på plankartet er veiledende og skal fastsettes endelig ved utarbeidelse av situasjonsplan ved byggesøknad. Byggene skal plasseres innenfor byggegrensen som er inntegnet på plankartet.

Størrelse og form på bygningene må tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng (bratthet fra ca 1:5) bør løsning med underetasje benyttes, ev at gulvnivået avtrappes etter terrenget ("halvetasje") framfor store inngrep og forandringer i terrenget. Alternativt kan bygningskroppen gjøres smalere og/eller deles opp i mindre enheter.

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget / bearbeidet terreng, og store planerte oppfillinger til hyttegrunn bør unngås.

Det er anledning til å bygge separat anneks og uthus under forutsetning av at disse plasseres inntil, eller i sammenheng med fritidsboligen. Plassering skal godkjennes av kommunen. Ev carport plasseres fortrinnsvis på samme måte. Der hvor det er spesielt vanskelig terreng kan det gjøres unntak fra dette.

4.2 Utnytting, størrelse på bygninger

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

Innenfor felt H21 er det 3 stortomter hvor det tillates tettere utbygging i kjede / rekke, ev leiligheter i inntil to etasjer.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for stortomtene 2 og 3 er 35%. Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) for stortomt nr 1 er 50%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Parkeringsplasser i kjeller teller ikke med i beregningen av BRA.

Stortomtene tillates utbygd både med privat fritidsbebyggelse og med utleieenheter. Det tillates både å kombinere disse formålene og å velge bare det ene formålet for hele området.

Stortomtene skal minimum utnyttes med følgende antall enheter:

Tomt 1: 5 enheter

Tomt 2: 3 enheter

Tomt 3: 5 enheter

Ev fastsetting av tomteinndeling innenfor stortomtene gjøres i situasjonsplan ved byggesøknad. Hver av stortomtene tillates da delt i tilsvarende antall tomter som antall enheter de minimum skal utnyttes til, jf oversikten nedenfor. Ved inndeling av stortomtene for salg som enkelttomter gjelder de samme bestemmelsene om utnyttelse, høyder og parkeringskrav som angitt for enkelttomtene, jf nedenfor.

Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

I felt H21 er det 73 tomter for frittstående fritidsboliger. Felt H36B er utvidet med 3 tomter for frittstående fritidsboliger. Hver av fritidsboligene på disse 76 tomtene kan inneholde inntil

to boenheter, forutsatt at de ligger i samme bygg, og terrenget på tomta muliggjør at parkeringskravet oppfylles, jf 4.8.

Tillatt prosent bruksareal (%-BRA) er 15%. Der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng nivå rundt bygningen er mindre enn 1,5 m inngår 50% av bruksarealet i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting.

4.3 Høyde på bygninger

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

Fritidsboliger i kjede / leiligheter på stortomt 1 skal ha maks mønehøyde på 11,0 m målt fra topp grunnmur/sokkel dersom det i situasjonsplan og snitt/fotomontasjer kan dokumenteres at bebyggelsen inngår i en sammenheng der kommunen vurderer at dette gir en god helhetlig løsning og ikke fører til uheldig siluettvirkning eller fjernvirkning. Fritidsboliger i kjede / leiligheter på stortomtene 2 og 3 skal ha maks mønehøyde på 8,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i bratt terreng.

Tomter for frittliggende fritidsbebyggelse

Fritidsboligene skal ha maks mønehøyde 6,0 m målt fra topp grunnmur/sokkel. Grunnmurshøyde, eller høyde på pilarer, må i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng og 1,0 m. i bratt terreng.

4.4 Utforming, farge og materialbruk.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det også brukes naturstein. Det skal benyttes mørke tjære- eller jordfarger. Hvite og lyse farger, deriblant lyse oransjegule tjærefarger, godkjennes ikke. Det skal opplyses om farge ved byggemelding.

Bygningsdetaljer som vindusinnramming, dører o l kan males i kontrastfarger som eks hvitt.

Bygningene skal ha skråtak, med takvinkel mellom 18 og 30 grader. Taktekking skal være torv, skifer eller tre.

Der hvor det er naturlig med underetasje skal denne forblendes med naturstein, eventuelt i kombinasjon med kledning av trepanel.

Dersom det er behov for forstøtningsmurer, skal dette utføres av naturstein (tørrmur).

Stortomter for kombinert formål: Privat fritidsbebyggelse / næring; utleieenheter

I tillegg til bestemmelsene over, gjelder følgende:

Store bygningsvolumer skal brytes opp i mindre enheter / flater. Detaljprosjektene skal vise en helhetlig utforming av bygg og utearealer som sikrer tiltalende og funksjonelle uterom for lek og opphold.

4.5 Gjerder og ustyr

Tomtene skal ikke gjerdes inn. For vern mot beitedyr kan et mindre areal på opp til 20 m² inntil hytta gjerdes inn med en gjerdetype som er tilpasset byggeskikken i området. Det kan ikke settes opp parabolantenner, vegbommer, flaggstenger og portaler innenfor byggeområdene.

4.6 Behandling av ubebygde arealer.

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. I byggeområdene skal behandlingen av skog og terreng ha som hovedhensikt å bevare landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi.

Sår i terrenget som følge av anleggsvirksomhet bør unngås og skal i tilfelle bearbeides og tilbakeføres til naturlig terreng.

Eventuelle terrengforandringer rundt bygningene skal framgå av tegningsmaterialet ved byggesøknad. Det tillates ikke planering i større utstrekning enn det som er nødvendig for hensiktsmessig plassering av bygninger.

4.7 Krav til byggesøknaden.

Ved tegningsmaterialet som følger byggesøknaden skal det på snitt og fasader framgå eksisterende og bearbeidet terreng rundt bebyggelsen. Det skal også redegjøres for terrenginngrep i forbindelse med biloppstillingsplass og avkjøring fra veg.

På situasjonskartet og terrengsnitt (lengde og tverrsnitt) skal plasseringen av bebyggelsen på nabotomtene være inntegnet, eventuelt slik den er vist på illustrerende på reguleringsplanen.

Ved rammesøknad for områdene skal det foreligge plan for håndtering av masser for hovedanleggene.

4.8 Parkering.

På hver tomt for frittstående fritidsbebyggelse skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr boenhet.

På stortomtene skal det settes av 1 parkeringsplass pr 45 kvm bruksareal.

Parkeringsareal under terreng inngår ikke ved beregning av utnyttingsgrad.

5. ALPINOMRÅDE

Innenfor alpinområdet kan det gjøres nødvendige terrengbearbeidelser for å oppnå gode alpin tekniske løsninger / bakker. Plasseringen av heistrasèer på plankartet er veiledende.

6. FRILUFTSAREAL

I friluftsområdene skal vegetasjon bevares slik at landskapets utmarks karakter og rekreasjonsverdi opprettholdes. Det kan allikevel utføres tynning på enkelte steder for å bedre framkommelighet på ski ut til tilleggende alpinområder. All hogst skal godkjennes av kommunen.

7. PRIVAT VEG

Reguleringsbredden på atkomstveiene er 8 m. Antatt skråningsutslag er vist som illustrasjon på plankartet. Ved detaljert prosjektering og opparbeidelse av veien kan skråningsutslagene bli noe justert i forhold til dette. Deler av skråningsutslagene vil inngå som del av tomteareal på en rekke steder. Når veien ferdigstilles skal skråningsutslagene påføres jord og tilsås.

8. UTFORMING AV CONTAINERPLASS, TRAFØ OG PUMPESTASJON

Det bør tilstrebes å velge containere / løsninger for søppelhåndtering som gir et mest mulig tiltalende uttrykk, eksempelvis ved overbygging.

Utforming og materialbruk ved oppføring av trafoer og pumpestasjoner skal følge samme prinsipper som kravene til hyttebebyggelsen for å harmonere med området.

9. VANN, AVLØP, STRØMTILFØRSEL, TEKNISKE ANLEGG

Området skal utbygges med høy sanitærteknisk standard. Inntil et godkjent kloakkanlegg er bygget er det ikke tillatt å legge inn vann i hyttene.

Kabler og ledninger skal graves ned i grøfter, fortrinnsvis i traseer hvor det må foretas anleggsarbeid.

Det er tillatt å legge kabler og ledninger i tomtegrenser og gjennom friluftsområder / alpintraseer der dette er nødvendig / mest hensiktsmessig.

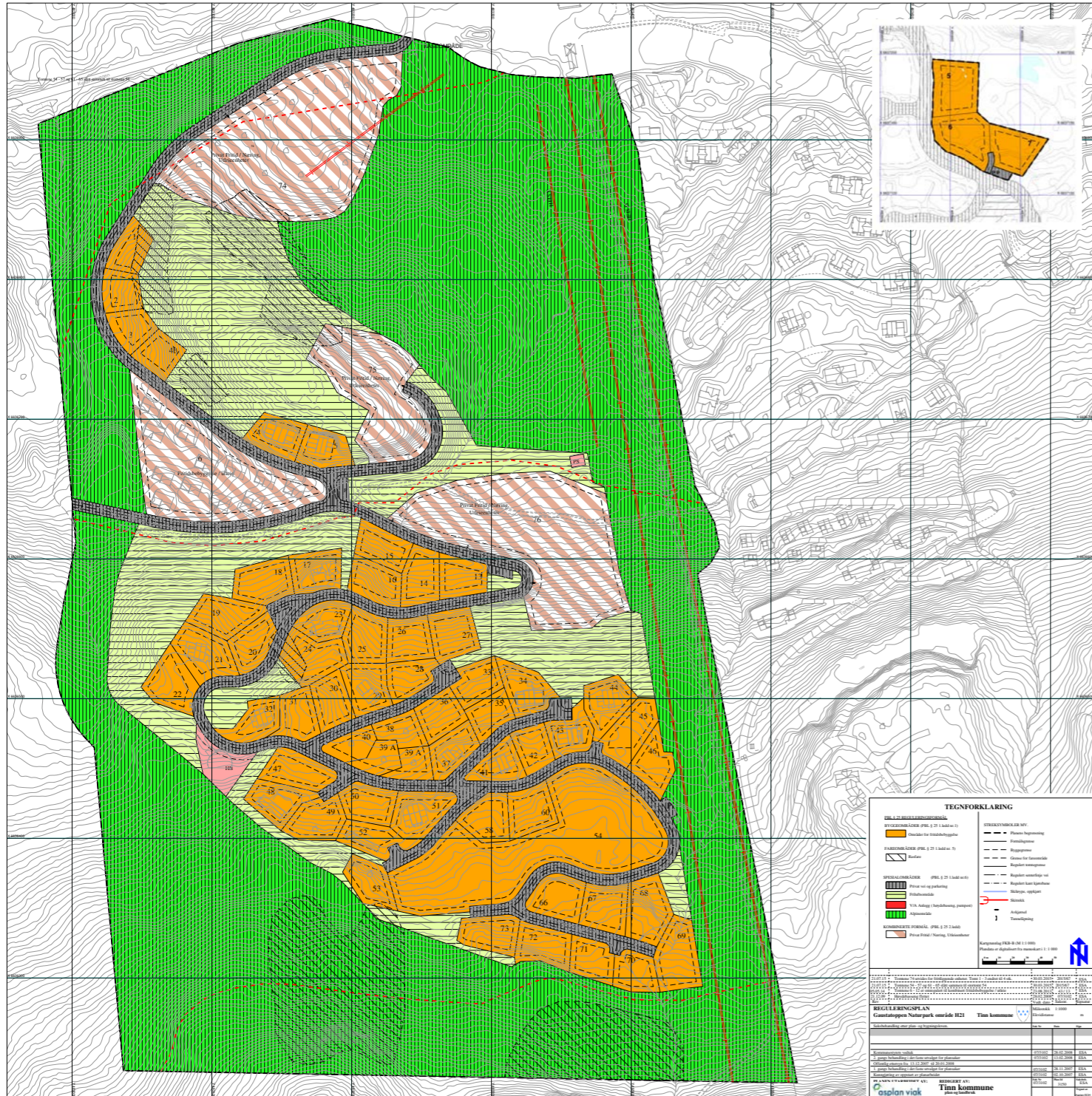
Det skal sikres brannvann til området i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende retningslinjer for brannvannsløsninger.

9.1 Område for høydebasseng

Innenfor området kan det etableres et høydebasseng med maks BYA= 300 m². Bygget med tilhørende uteanlegg skal utføres på en tiltalende måte som tar hensyn til beliggenheten tett inntil fritidsbebyggelsen. Materialbruken skal være harmonert med bebyggelsen rundt. Bygget kan oppføres med maks 4 m fri høyde over ferdig planert terreng.

10. KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet stanses straks og regionaletaten varsles, jf kulturminneloven § 8.2.



AREALDELEN TIL KOMMUNEPLAN

FOR TINN KOMMUNE.

INNHold

1 MÅL, PRIORITERINGER OG BESKRIVELSE AV PLANEN	2
1.1 INFRASTRUKTUR:	2
1.2 Rjukan by er kommunens tyngdepunkt -boområde, service og handelsområde.	2
1.3 Bygdesentrene, service og boområder	3
1.4 Grender og grendesentra	3
1.5 Tinn kommune er en reiselivskommune.	4
1.5.1 Satsingsområder	4
1.5.2 Hytteutvikling.	4
1.5.2.1 Hyttebygging i prioriterte turistområder	4
1.5.2.2 Hyttebygging som ledd i landbruksnæringen i kommunen og/eller som bygdeutviklingstiltak.	5
1.6 Estetikk og byggeskikk	6
1.7 Bruk og vern av naturressurser og kulturverdier i Tinn.	6
1.7.1.1 En skal ta vare på de store sammenhengende naturområdene i kommunen	6
1.7.1.2 Verna vassdrag	6
1.7.2 Kulturlandskapet i kommunen	7
1.7.3 Områder fremhevet av kulturminnevernmyndigheter	7
2 PLANBESKRIVELSE	8
2.1 HOVEDPLAN	8
2.2 DELKART AUSTBYGDE	8
2.3 DELKART ATRÅ	9
2.4 HOVIN	9
2.5 BREISETDALEN	9
2.6 SANDSETDALEN	10
2.7 VERNAVASSDRAG	11
3 PLANSTATUS	13

1 MÅL, PRIORITERINGER OG BESKRIVELSE AV PLANEN

Tinn kommune rår over store utmarksressurser. Vi opplever et økende press på disse med hensyn på kommersiell utnyttelse av natur til rekreasjon og fritidsbruk. Kommunen har et stort forvaltningsansvar med hensyn på de naturverdier som ligger i kommunen. Store deler av kommunen er leveområder for villrein og andre verneområder. Dette legger sterke føringer for utnyttelsen av utmarksressursene.

Hovedutfordringen i arealforvaltningen i kommunen er å tilrettelegge for lokal næringsutvikling ,med hensyn på å utvikle levedyktige bygder og bysamfunn.

Det skal tilrettelegges på en helhetlig måte slik at natur og kulturverdier sikres for ettertiden.

Utvikling skal skje på en kvalitetsmessig bevisst måte.
Inngrep skal i størst mulig grad samles i egnede områder.

1.1 INFRASTRUKTUR:

Kommuneplanens langsiktige skriftlige del klarlegger målsettinger med hensyn på kommunens viktigste forbindelser mot nabokommuner .

Med hensyn på riksveistrekningene i og inn til kommunen prioriteres investeringer på Riksvei 37 som kommunens viktigste vegforbindelse

På fylkesveinettet prioriteres opprusting av Svineroivegen mot Gaustablikk som er kommunens satsningsområde for turisme.

På det kommunale vegnettet er målsettingen å opprettholde en rimelig god standard, fortrinnsvis med fast dekke på veger med fast bosetting.

På lokalt plan er det stort behov for bygging av gang og sykkelveier. Kommunen prioriterer følgende strekninger:

1. Tverrgrot Bjørkhaug
2. Miland- Bakketun
3. Bakketun- Dale

Turveier skal bygges som midlertidig gang og sykkeladkomst der dette behovet er stort.

1.2 RJUKAN BY ER KOMMUNENS TYNGDEPUNKT - BOOMRÅDE, SERVICE OG HANDELSOMRÅDE.

Byområdet skal

- være næringslivets kjemeområde i Tinn.
- utvikles som kommunens handelssted, med en sentrumsutvikling innenfor et avgrenset detaljhandelsområde.
- utvikles som et tyngdepunkt for turistområdene omkring som attraksjon og servicetilbud.
- utvikles som bosted ved å tilstrebe et variert og dekkende botilbud.

1.3 Bygdesentrene, service og boområder

I bygdesentrene skal utbygging skje innenfor definerte grenser for tettbebyggelse. Utenfor denne skal det være en restriktiv holdning til utbygging for å beholde bygdas særpreget og en klar grense mot kulturlandskapet omkring.

Det skal være tilgjengelig boligtomter i tilknytning til bygdesentrene.

Austbygde skal utvikles som handel og serviceområde. Stedsutvikling i området er et viktig mål i planperioden og nye servicefunksjoner skal styres hit for å styrke senterfunksjonen. Boligbygging bør fortrinnsvis skje ved utvidelse av dagens tettbebyggelse

Atrå skal utvikles som tyngdepunkt med skole, kultur/idrett og offentlige funksjoner. Tilrettelegging for adkomst til området for barn og unge er et viktig mål i planperioden. Boligbygging bør fortrinnsvis skje i nær tilknytning til skole og idrettsområdet.

Miland/Mæl er et fellesområde som skal utvikles med hensyn på de reiselivsprodukter det ligger til rette for her og som viktige boområder nært tilknyttet Rjukan.

Hovin har utviklet en spredning i bebyggelsesstruktur. Ny bolig og ervervsbebyggelse bør fortrinnsvis lokaliseres lett tilgjengelig og synlig fra riksveien gjennom bygda. Næringsutvikling skal konsentreres nært Bakka som tyngdepunkt og møteplass for bygda. Øvrig ervervsbebyggelse bør lokaliseres langs riksveien fra Bakka til Fosso.

1.4 Grender og grendesentra

I arealplanen defineres grender med fast bosetting som LNF-sone 3. Her skal det tillates spredt boligbygging i tillegg til huskruller etter gitte kriterier .

Et grendesenter er en møteplass der du finner nærmiljøfunksjoner eller der utadrettet næringsaktivitet har gitt et tyngdepunkt. Grendesentere er viktig samhold i bygda spesielt med hensyn på barn og unge. Eventuelle huskruller og andre nærmiljøfunksjoner skal lokaliseres nært slike grendesentere.

Grendesentre: -Haugen i Tessungdalen
-Haukås Lurås skole.
-Haugatun i Gauset
-Fosso i Hovin

1.5 Tinn kommune er en reiselivskommune.

1.5.1 Satsingsområder

Riksvei 37 er den viktigste kommunikasjonsåra gjennom kommunen. Turistbasert næringsutvikling tilknyttet denne akse fra Tinnsjøen til høyfjellsplatået, gjennom Vestfjorddalen utgjør viktige satsningsområder .

- Rjukan skal utvikles som kjernepunkt og møteplass for hele dette området både for sommer og vinterturisme.
- Tinnsjøen er midtpunktet i kommunen både geografisk og kulturelt og har et stort utviklingspotensiale i nærings- og rekreasjonssammenheng. Utvikling av rasteplassene langs Tinnsjøstranda, sikring og bruk av gamle ferjesteder og andre kulturområder, ferdseil på vannet og utnyttelse av fiskeressursene.
- Rjukanbanen, Industrierbeidermuseet, Krokanområdet og Måna er satsningsområder for sommerturisme.

- Gaustaområdet skal utvikles som helårstilbud, med økt vekt på kommunikasjon og samhandling mot Rjukan.
- Krossobanen er et identitetssymbol i Vestfjorddalen. Banen og spesielt toppstasjonen på Gvepseborg skal utvikles som severdighet og opplevelsesområde.
- Skinnarbu Høyfjellshotell og Hardangervidda Høgfjellssenter skal utgjøre hovedinnfallsporten til Hardangervidda nasjonalpark. Denne identiteten skal vektlegges i utvikling av området.

1.5.2 Hytteutvikling.

- Hyttebygging utgjør en stor del av kommunens bygge og anleggsvirksomhet og tar i bruk store utmarksarealer.
- Tinn kommune skal ha et variert tilbud av hytteområder som en del av kommunens reiselivssatsning. Hytteutvikling tar i bruk store utmarksarealer og skal derfor vurderes nøye i forhold til andre interesser.
- Ved utleggelse av nye hytteområder bør ringvirkningene for annen næringsaktivitet i kommunen vektlegges.
- Hyttebygging kan være et bidrag til å styrke landbruksnæringen.

1.5.2.1 Hyttebygging i prioriterte turistområder

Gausta/Kvitåvatn: Hytteområdene skal utvikles med høy utnyttelsesgrad innenfor en avgrenset tett bebyggelse ved Kvitåvatn. Med bakgrunn i tetthet og den økte aktivitet en ønsker seg, er det et viktig mål at stedet utvikles med hensyn på kvalitet og funksjonalitet i fellesområder og den interne infrastruktur for gående og kjørende.

Hytteområder og heisanlegg med henvendelse mot Vestfjorddalen skal utvikles med stor vekt på fjernvirkningen fra Rjukan for å oppnå en positiv visuell samhandling.

Skinnarbu : Innenfor nedslagsfeltet til Møsvatn som parallellvannkilde til Rjukan skal det utarbeides en kommunedelplan som tar spesielt for seg ny turistnæring/hytteutvikling med bakgrunn i at Møsvatn er drikkevannskilden til Rjukan.

1.5.2.2 Hyttebygging som ledd i landbruksnæringen i kommunen og/eller som bygdeutviklingstiltak.

- Hytteutvikling skal baseres på lokale miljøkvaliteter i hovedsak i kombinasjon med landbruk. Dette krever at en samler utbyggingsområdene og sikrer større sammenhengende beite- og skogsområder.
- Hytteutbygging skal skje som felles utnyttning av de best egne områdene, uavhengig av eierforhold. Slik at viktige kultur- natur- og friluftsområder sikres i dag og med hensyn på de neste generasjoner.
- Sikring av eksisterende kulturlandskap skal legge premisser for hytteutviklingen.

1.6 Estetikk og byggeskikk

Tinn kommune skal arbeide for at den estetiske kvaliteten på hyttebebyggelsen heves og danner forbilder på nasjonalt plan.

Ethvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

1.7 Bruk og vern av naturressurser og kulturverdier i Tinn.

Fordelene ved det planlagte tiltak skal vurderes opp mot miljøkonsekvensene av tiltaket. I all utnyttelse av grunn og ressurser skal en ha som siktemål at en i størst mulig grad tar vare på naturkvalitetene .

1.7.1.1 Tinn kommune ta vare på de store sammenhengende naturområdene i kommunen.

Tinn kommune skal profilere seg som en friluftskommune (miljøplanen).

Utmarksområdene er her en viktig ressurs. Det skal stimuleres og arbeides med utvikling av miljøbasert næringsutvikling i kommunens utmarksområder.

- Tinn kommune skal bidra til å ta vare på leveområdene til villreinstamma på Hardangervidda.
- Tinn kommune har et ansvar i å ta vare på Naturvernområdene i kommunen. De båndlagte områdene listet opp i bestemmelser til planen. Fylkesmannen i Telemark og de lokale tilsynsutvalg er den ansvarlige myndighet.
- Motorferdsel i utmark skal avgrenses mest mulig for å hindre skade på plante og dyreliv, samt unngå unødvendig ulempe for andre folk som bruker naturen. Motorferdsel skal styres til bestemte deler av terrenget. Alle tillatelser skal knyttes til traseer eller avgrenses geografisk. Det henvises ellers til motorferdselsplanen for Tinn.

1.7.1.2 Verna vassdrag

Kommunen har to verna vassdrag, Austbygdeåe og Skirva. Vassdragene skal sikres ved restriktiv holdning til tiltak i vassdragsbeltet, men med tilretteleggelse for bruk av elva til fiske og friluftsliv.

1.7.2 Kulturlandskapet i kommunen

- Kommunen har mange rike kulturlandskap. Seterlandskap i fjellet og innerst i dalførene, jordbrukslandskapet lenger ned mot lavlandet. Det skal arbeides for at det karakteristiske ved disse landskapene sikres for ettertiden. Dette må skje gjennom aktivt bruk der:
- Utvikling viser respekt for det bestående historiske kulturlandskapet
- det stimuleres til kulturlandskapsskjøtsel og ekstensiv jordbruk/drift på bygdenære areal som ikke blir dyrka opp lengre.
- Registrering av verdifulle kulturlandskap kan danne grunnlag for tiltak.

1.7.3 Områder fremhevet av kulturminnevernmyndigheter:

Dette gjelder Krokanområdet, Steintipper i Vestfjorddalen, Vernork med rørgatene, Rjukanbanen med stasjoner og ferjeleie.

Bygninger varslet fredet i fredningsplan for etterreformatoriske kulturminner.

Representative og vernede kulturhistoriske minnesmerker .

Bygge og anleggstiltak som berører disse områdene skal legges fram for antikvariske myndigheter til uttalelse.

Følgende arbeidsområder/tiltak/planlegging prioriteres i planperioden:

- Huskrullplanlegging i Tessungdalen og Hovin

- Bygging av tilfredsstillende vann og avløpsforhold på Mæl med påfølgende utvikling av boligfelt, rasutredning.
- Bygging av tilfredsstillende avløpsforhold i Atrå med påfølgende utvikling av boligfelt.
- Kommunedelplan for øvre deler av Vestfjorddalen mot Skinnarbu.
- Kommunedelplan for Hovin
- Kommunedelplan for Breisetdalen
- Utarbeidelse av veileder for hyttebyggere.
- Utarbeidelse av sti og løypeplan
- Reguleringsplanrullering i Austbygde sentrumsområder .
- Arbeid for opprusting av riksvei 37.
- Regulering av gang og sykkelveier langs riksvei 37 i Vestfjorddalen og på Rjukan
- Turveier for å lette tilgjengelighet i mangel av gang og sykkelveier i kommunen

2 PLANBESKRIVELSE

2.1 Hovedplan

Landbruk Natur Friluftsområder

- Planen viser Landbruk Natur Friluftsområder -sone 1 i områder hvor det kun er tillatt med tiltak i tilknytning til landbruksdrift.
- Planen viser LNF -sone 2 i områder hvor det er tillatt med spredt hyttebygging.
- Gjeldende disposisjonsplaner er vist som hytteområder vedlegg 2, planstatus, viser antall godkjente hytter. Plangrensene er ikke juridisk bindende og er ikke vist i planen.
- LNF sone 3 viser jord og skogbruksområdene i kommunen. Planen viser gule striper der hvor det tillates spredt boligbygging og blå striper der det er tillatt med spredt ervervsbebyggelse.

Byggeområder:

- Planen viser Rjukan by og de andre bygdesentrene i kommunen.
- Grendesentra blir vist som punktmerkning på hovedkartet.
- Turistbasert næring og annen spredt næringsvirksomhet utenom bygdesentrene vises som næringsområder på hovedkartet.

Båndlagte områder

- Planen viser båndlagte områder knyttet til hoveddrikkevannskilden Møsvatn.
- Natur og landskapsvernområder vernet etter naturvernlov.
- Planen båndlegger områder for ny hyttebygging i Breisetdalen, Hovin og Øvre del av Månassdraget inntil ny kommunedelplan er utarbeidet.

Vassdragsvern

- Planen viser vassdragsvernområder i Austbygdåi og Skirva med sideelver og tilhørende sjøer og tjern.

Klasseinndeling :

- Klasse 1 finner vi kun i Austbygde der tettbebyggelsen omkranser vassdraget.
- Klasse 2 er definert i jord og skogbruksområder
- Klasse 3 er definert i hovedelv og sideelver over 900m.

Planen viser grenser for gjeldende og nye kommunedelplanområder.

2.2 Delkart Austbygde

Bygdesenteret hvor handel og tjenesteyting er konsentrert er vist som næringsområde NI. Planen viser en utvidelse av sentrumsområdet på østsiden av brua.

Planen viser dagens boligbebyggelse konsentrert omkring utløpet av Austbygdåi. Dette gir et potensiale i å utvikle deltaområdet som friluft/friområde både med hensyn på turistbasert næringsvirksomhet og nærmiljøtiltak. Planen viser utvikling av eksisterende turveinett i dette området.

På østsiden av elva viser planen et næringsområde. N2. Det ligger en fleksibilitet i planen med hensyn på utnyttelse av dette området til turistbasert næringsvirksomhet eller aktuell småindustri.

Planlagte nye boligområder er vist sør for Bøen skole i forlengelse av dagens tettsted og som et selvstendig felt på Sjøtveit.

2.3 Delkart Atrå

Tettbebyggelsen i Atrå er vist som byggeområder spredt langsetter riksveien. Planen gir anledning til fortetting innenfor disse definerte områdene. Det er vist et sentrumsområde med offentlig formål. En mulig utvidelse av sentrumsområdet er vist i sørøstlig retning. Planen viser friområde på Sandven og turveier som kommunikasjonslinjer i Atrå via områdene mellom elvene her. Det er også lagt inn en turveitrase fra Mårvik mot skolene. Den er ikke detaljert lagt inn i planen.

Planen viser at tettbebyggelsen i Atrå er spredt, men tyngden er konsentrert i nærheten av Atrå skole og idrettsområdet.

2.4 Hovin

Arealplanen viser LNF -sone 3 med tillatt spredt boligbygging i områder hvor det allerede er fast bosetting. Huskrull på Fosso er kun vist som punkt ikke detaljert lokalisering. Spredt ervervsbebyggelse langs riksveien fra Bakka til Fosso er vist med blå striper.

Arealplanen viser gjeldende disposisjonsplaner med antall godkjente hytter .

I Sandvatnområdet og ved Vatnali er det lagt inn LNF -sone 2 med tillatt spredt hyttebygging som i gjeldende plan.

Huskrull på Bakka er i tråd med kommuneplanens målsetting om styrking av bygdesentere, men terreng og landskapsforhold må vektlegges.

Kommunedelplan for Hovin

Planen viser grense for utarbeidelse av ny kommunedelplan for Hovin.

Arealdelen utreder ikke nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse, men legger føringer for en egen kommunedelplan for Hovin.

Kommunedelplanen skal være vedtatt innen to år etter at fylkesdelplan for Blefjell er vedtatt. Arealplanen er gyldig i området inntil en kommunedelplan er godkjent. Kommunedelplanområdet er synlig i delkart over Hovin.

2.5 Breisetdalen

Arealplanen viser et planområde i Breisetdalen der det skal utarbeides en helhetlig plan kommunedelplan eller reguleringsplan. Bakgrunnen for kravet om helhetlig plan er at Breisetdalen er et nytt utbyggingsområde.

Arealplanens målsettinger om hyttebygging som ledd i styrking av landbruksnæringen skal ligge til grunn (Mål og prioriteringer).

Kommunedelplanarbeidet betinger at det tillates å bygge inntil 70 nye hytter i området. Området får LNF sone 2 farge, men båndlegges til formålet i 4 år før en kommunedelplan er utarbeidet.

Området båndlegges ikke for enkeltsaker med bakgrunn i behovet for vedlikehold og utvikling av staulslandskapet.

Kriterier som skal ligge til grunn for kommunedelplanarbeidet:

- Det er en målsetting at seterdalen skal beholde sin karakter. Hyttebygging og annen turistutvikling skal skje med stor respekt for det allerede etablerte kulturlandskapet.
- Hyttebygging skal ikke ligge tilknyttet setervollene slik at vollens lesbarhet endres. Hensynet til staulslandskapenes interne sammenheng og opprinnelig utbredelse skal vektlegges.
- Det skal utarbeides en helhetlig plan over et større område der det skal vurderes samarbeidsløsninger og utbygging opp mot det antallet som er gitt her.
- Utbygging skal skje ved felles utnyttning av de best eigna områdene, uavhengig av eierforhold. Slik kan man sikre at de beste natur- og friluftsområdene sikres og kulturlandskapsverdiene taes vare på.
- I områder der det tilrettelegges for utbygging først og fremst for å styrke landbruksnæringa bør kommunen stimulere til størst mulig andel lokal sysselsetting gjennom bevisst bremsing av utbyggingstempo, altså moderat antall hytter i kommuneplanperioden.
- En oppfølging av estetiske retningslinjer for hyttebygging er en viktig forutsetning.

2.6 Sandsetdalen

I Fylkesdelplan Hardangervidda Aust er området definert som et mulig hytte og turistområde. Kommunen ser det som viktig at dalen kan utvikles med mulige hytteområder som et viktig næringsgrunnlag i dalføret.

Det tillates bygget inntil 100 nye hytter i planperioden. Fordelt på 4 felt pluss 15 fortettingstomter innenfor eksisterende felt. Antall hyttetomter vil ligge fast.

- Det er lagt ut LNF-sone 2 i delområder der det kan utarbeides reguleringsplaner for hyttebygging. Utenom disse områdene vil det ikke være tillatt med hyttebygging.

Det foreslås at det gjøres et arbeid internt i grunneierlag for å få til samarbeidsløsninger. Det vil være uhenksmessig både for dalførets natur og kulturverdier og for bygda at utbygging kan skje med eiendomsforhold som styrende premiss. Det bør settes en frist for å komme med nye innspill til hyttebygging i dalføret slik at alle eventuelle interesser blir synlige.

Området har viktige verneinteresser både med hensyn på natur og kulturmark. De definerte hytteområdene er foreslått etter følgende kriterier:

- Hyttebygging skal bygge opp under eksisterende infrastruktur uten større nødvendige inngrep. Utbygging skal skje i nærhet av dagens vei på nordsiden av elva.
- Det skal ikke bygges hytter i 100m beltet til vassdraget.
- Eksisterende staulslandskap skal taes vare på/utvikles med bakgrunn i denne tradisjonen. Dette sikres ved at hyttebygging skjer i samla felt utenom eksisterende staulsområder.
- Den tyngste utbyggingen skal skje i vestlige områder, Skavlebø hvor det allerede er godkjent disposisjonsplan for 40 hytter.
- Kongsbergseter er endepunktet på veien og grensa for klasse 3 i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag.

Området er omkranset av staulslandskap som har stor verdi for hele dalføret siden det utgjør endepunktet på. Det skal ikke tillates vesentlig hyttebygging her.

Omkring eksisterende herberge bør det legges inn et utadrettet område/næringsområde. Det kan være seterdrift, overnatting, eller annen virksomhet knyttet mot de tradisjoner dette området har.

- Det forutsettes at det utarbeides en rammeplan for utslipp for å synliggjøre forurensningssituasjonen med hensyn på terrengmessig egnethet og Austbygdeåa som vernet vassdrag.
- Det forutsettes utarbeidet en konsekvens vurdering utfra de retningslinjer som er vedtatt i Fylkesdelplan for Hardangervidda Aust.

2.7 Verna vassdrag

Verna vassdrag i Tinn Austbygdeåe og Skirva.

Arealplanen viser nedslagsfeltet til de verna vassdragene i Tinn. Her skal det utarbeides reguleringsplan før eventuelle tiltak innenfor hundremetersbeltet iverksettes. Planen definerer klasseinndeling av vassdraget i klasse 2 og 3..

Område hvor det er restriksjoner ifølge retningslinjene defineres som 100m beltet mot hovedvassdrag og 50 m fra større elver, større bekker og tjern. I planen er det definert nedslagsfelt..

Klasse 2

- En skal ta vare på hovedtrekkene i landskapet.
- Inngrep som endrer forholdene for kantvegetasjonen langs vannstrengen bør unngås, slik som forurensning.
- Inngrep som medfører endring i vannstrengen bør unngås, slik som kanalisering.
- Leveområde for truede plantearter og dyrearter bør få særskilt vern.
- Det er et mål og sikre og utvikle friluftslivsverdien.

Klasse 3

- Ta vare på naturen sitt preg av å være lite påvirket av moderne menneskelig aktivitet.
- Alle former for omdisponering av areal i vassdragsbeltet bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring må holdes oppe.
- Unngå inngrep som reduserer verdien av vassdraget.

3 PLANSTATUS

1. Kommunedelplan Rjukan, rullert 1996.
2. Kommunedelplan Vestfjorddalen fra Mæl til Dale, vedtatt 1998.
3. Kommunedelplan for Nystaul, Lure og Skirvedalen, rullert samtidig som denne planen.
4. Kommunedelplan for Øvre del av Vestfjorddalen skal utarbeides. Grensa for planen er tegnet inn på hovedplanen.
5. Kommunedelplan for Hovin skal utarbeides. Grense er tegnet inn på hovedplanen.
6. Kommunedelplan for Breisetdalen. Grense er tegnet inn på hovedplanen.

7. Reguleringsplaner

Møsvatn fjellpark	98	
Møsvassdarnmen	93	
Mork Sameige	92	
Frøystul -Haddelands fond	89	
Skarfossmyra	89	
Rjukan fjellstue ?	92	
Krokan		
Gvepseborg		
Kvitåvatn Øst	92	
Kvitåvatn nord	82	
Kvitåvatn vest	94	
Nørstegård	76	
Prestegardsfeltet	83	
Gøyst kan fjernes.		
Espelandsflaten	90	
Atrå 95		
Skavlebø	84	40 godkjente hytter
Heggje sør	98	4 hytter godkjent
Grimsrud Nordre		Planen ikke behandlet
Moen III	75	
Brynjulfsrud	81	
Tosand	89	
Austbygde sentrum	82,89	
Maurudbrekka	93	
Austbygde øst	93	
Løkemoen Austbygde	92	
Ny vegforbindelse Høyset-Buskerud	97	
Bakka, nye eldreboliger	97	

8. Disposisjonsplaner:

Frøystul feriested	77	46 godkjente hytter
Frøyhølstykket	83	
Hylldalen 1	81	56 godkjente hytter

Nystaul Austmannli	82	9 godkjente hytter
Selstadli og Lislestaul	85	
Kloksåsen hyttegrend	83	28 hytter
Gråvåstaul	84	5 godkjente hytter
Hukebu hyttegrend	85	6 godkj. hytter
Husvoll Vestre	79	
Sandset ,ikke gyldig	84	20 hytter
Heggje Heggåsen		8 hytter godkjent
Skavlebø	73	
Småroi	75 og 82	41 hytter godkjent
Reinslo	75	3 eksisterende hytter
Lonin	80	8 godkj. hytter
Flæet hyttefelt	84	38 nye hytter godkjent
Fosso hyttegrend	74	29 godkjent. 9 er bygget fra før.
Øvreli og Mogstaul	81	40 hytter godkjent
Gvæven hyttefelt	79	10 godkj. hytter + 5 eksist.
Vatnaliåsen	74	20+40 godkj. hytter .
Asen Hyttefelt	79	20 godkj. h. Fortetting tillatt etter godkjent plan
Øvre Espeset		
Tjønntaul	74	43 godkj. hytter hvorav 18 bygget fra før
Nest ås	80	
Del av 169/1 Arne Hansen		2 eksisterende hytter. 1 ny hytte i planområdet.
Mollbrekke		3 eks. 15 nye h.
Veåsen -Rabben	83	13 eks. 1 ny hytte, del av området ingen h. Viser som
eksist hytteomr.		
Blefjell hyttegrend		16 nye tomter, enda ikke godkjent

AREALDELEN TIL KOMMUNEPLANEN

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

1. Byggeområder (§20-4 nr.1)

1.1 Plankrav

Arbeid og tiltak som nevnt i lovens § 93 samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Planen skal vektlegge estetisk kvalitet, tiltakets form og plassering, vegers linjeføring i landskap og forholdet til omkringliggende bebyggelse.

Planen skal vektlegge miljø og sikkerhetshensyn, herunder rasforhold, radon, flomfare og trafikksikkerhet.

1.2 Boligområder

1.2.1 Fortetting innenfor byggeområde bolig :

- For mindre enn to hus er det ikke bebyggelsesplankrav.
- Avkjøring fra riksveg fylkesveg må godkjennes.
- Vannforsyning og avløp må løses på en forskriftsmessig måte.
- Utbygging skal ikke komme i konflikt med viktige lekeområder/akebakker o.l. for barn.
- Boligene skal plasseres slik at mest mulig av eksisterende vegetasjon og terreng kan bevares.
- Adkomstvei skal legges ned i terrenget, uten store skjæringer ener fyllinger.
- Ny utbygging eller tilbygg skal harmonere med eksisterende bygning og/ eller omkringliggende bebyggelse, takvinkel, møneretning, materialbruk og farge.

1.2.2 Utbygging i nye boligområder :

- Skal ikke finne sted før tekniske anlegg er opparbeidet.
- Det skal legges til rette for gode og egnede leke- og oppholdsarealer og trafikksikkerhet innenfor planområdet. Leke og oppholdsarealer skal opparbeides før området blir tatt i bruk, ellers gjelder plankrav under punkt 1.1.

Retningslinjer:

Gang og sykkeladkomst til skole bør opparbeides før området taes i bruk.

1.3 Næringsområder

I område NI i Austbygde kan det etableres næringsvirksomhet basert på turisme eller småindustri uten negative miljøkonsekvenser for boligbebyggelsen omkring eller friluftsområdet langsseter elva.

I område N2 Mårvikmogen kan det etableres tyngre industrivirksomhet.

Retningslinjer:

- Utelagring skal konsentreres og skjermes.
- Bebyggelsen i område NI bør vise tiltalende fasade mot friluftsområder /turveger ved elva.

1.4 Sentrumsområder

Innenfor sentrumsområdene kan det etableres utadrettet næringsaktivitet slik som handel og tjenesteyting, offentlige og allmenntilrette formål.

2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr. 2)

2.1 LNF sone 1

Innenfor LNF-sone 1 er det kun tillatt å oppføre bygg som del av tradisjonelt landbruk, stedbunden næring.

2.1.1 Leveområder for villrein.

Kommuneplanen henviser til de retningslinjer som er vedtatt i fylkesdelplan for Hardangervidda når det gjelder tiltak i leveområdene. Dette gjelder:

- Nye hytter, turistanlegg, eller andre tiltak som kan redusere kvaliteten på villreins leveområder.
- Utvidelse, opprusting av turisthytter, sikringshytter.
- Utbyggingstiltak som ledd i landbruksnæring.

2.1.2 Staulsvoller utenom leveområder for villrein

I tilknytning til eksisterende staulsvoller kan det bli gitt tillatelse til fornyelse og bruk av staulen med bygging av inntil to nye enheter på maks 50 m2 bruksareal hver som kan benyttes til fritidsformål.

- Ny bygging skal harmonere med de tradisjonelle staulbygningene med hensyn på plassering, form, størrelse, materialbruk og farge.
- Det skal ikke fradeles eller festes bort fritidsboliger i tilknytning til stauler.
- Det skal utarbeides situasjonsplan som dekker hele staulområdet og kulturlandskapsvurdering. Planen skal sendes berørte fagmyndigheter for uttale.

Retningslinjer:

- Utbyggingen skal ikke endre staulens karakter og lesbarhet.
- Ny utbygging bør fortrinnsvis legges i utkanten av staulområdet

2.2 LNF-sone 2 med tillatt spredt hyttebygging

2.2.1 Plankrav

Fritidsboliger kan oppføres etter godkjent bebyggelsesplan. Forhold knyttet til viktige landbruk-, kulturlandskap-, natur-, vilt- og friluftslivsinteresser skal vurderes. Det skal tas spesielt hensyn til at inngrep, herunder veganlegg, glir inn i landskap og terreng.

Reguleringsplanen skal vise ferdselsårer, skiløyper og eventuelle andre rekreasjonsområder, fortrinnsvis utenom villreinens leveområder.

For konsekvensvurdering med hensyn på villreinens leveområder og randområder henvises til fylkesdelplan for Hardangervidda aust.

Hyttebebyggelsen skal bygges i henhold til godkjente estetiske retningslinjer for hyttebebyggelse i Tinn.

2.2.2 Nye hytteområder med antall hytter :

Breisetdalen -70 nye hytter, godkjennes ikke før det er utarbeidet kommunedelplan for hele området, (planområdet er vist i arealdelen.)

Sandsetdalen -100 nye hytter innenfor 4 felt + 15 fortetningshytter innenfor avgrensede LNF- sone 2 områder.

Hovin- 150 nye hytter innenfor grensa til Blefjellplanen.

Øvrig hytteutbygging innenfor markert kommunedelplanområde i Hovin blir ikke tatt opp her . Nye hytteområder utenfor dette kommunedelplanområdet langs riksvei 364:
Hytteområde Heivattn 10 hytter.

2.2.3 Retningslinjer:

Det skal tas hensyn til resipientforhold når det utarbeides bebyggelsesplan. Antall og plassering skal tilpasses en sanitær standard som kan gi mulighet for innlegging av vann i hyttene.

Ny hyttebebyggelse skal ikke plasseres nærmere enn 100 meter fra verna vassdrag og tilhørende sideelver, innsjøer og tjern. Lokale forhold kan tilsi unntak. I øvrig vassdragsnatur er grensen 50m

2.3 LNF- sone 3 Jord og skogbruksområder med tillatt spredt bolig og ervervsbebyggelse.

Områder der det tillates spredt boligbygging er vist med gule striper på plankartet.

Områder der det er tillatt med spredt ervervsbebyggelse er vist med blå striper på plankartet.

Boligetablering skal vurderes i forhold til landbruk-, natur-, vilt og landskapsinteresser kulturlandskap skal vurderes særskilt.

I huskruller og husgrupper på mer enn 2 boliger skal det utarbeides reguleringsplan.

2.3.1 Nye boliger skal :

- plasseres nær annen fast bosetting.
- ligge utenfor åpent jordbrukslandskap med kulturlandskapsverdi.
- tilfredstille krav til godkjent drikkevannsforsyning og utslipp.
- tilknyttes eksisterende avkjøring til fylkesveg og riksveg.
- ellers gjelder bestemmelser for fortetting i eksisterende boligområder så langt de passer.

Retningslinjer

- huskruller bør plasseres i tilknytning til grendesentra. Planen viser huskrull på Fosso i Hovin og Haugen i Tessungdalen.
- hensynet til barn og unges behov bør vurderes i hver enkelt sak.

3. Områder for Råstoffutvinning (§20-4 nr. 3)

3.1 Plankrav

Uttak av råstoff eller fradeling til slikt formål i disse områdene kan kun skje i henhold til reguleringsplan.

Reguleringsplanen skal vurdere følgende:

- Plankartet skal angi høyder og omfang av uttaket, samt tidsperiode for uttaket.
- Uttak skalligge skjermet i forhold til ferdselsårer.
- Uttak skal ikke være til hinder for allmen ferdsel eller til stor ulempe for omkringliggende omgivelser.
- Etterbruk, med hensyn på lokaliseringen, omfang og form.
- Etterbehandling av masseuttaket skal planlegges.

4. Båndlagte områder (§20-4 nr. 4)

4.1 Møsvatn

Møsvatn er fremdeles hovedvannkilde til Rjukan. Klausuleringen krever restriksjoner på tiltak i nedslagsfeltet. I området kan det oppføres hyttebebyggelse som er i tråd med godkjente planer . Ny hyttebebyggelse kan ikke tillates. Det skal utarbeides en egen kommunedelplan for området som skal avklare drikkevannsforsyning til Rjukan sett i forhold til det båndlagte områdets potensiale som utbyggingsområde.

4.2 Naturvernområder, vernet i henhold til naturvernloven.

Fylkesmannen i Telemark er ansvarlig myndighet.

- Hardangervidda nasjonalpark
- Møsvatn Austfjell landskapsvernområde
- Hondle våtmarksområde
- Brattefjell Vindeggenområdet???
- Gjuvet, Gausdalenog Skirvedalen, naturreservat.

4.3 Områder som båndlegges for regulering til spesialområde bevaring

Feriehjemmet i Austbygde.

4.4 Områder der det skal utarbeides kommunedelplaner

I områder der det skal utarbeides kommunedelplaner, Øvre del av Månassdraget, Hovin og Breisetdalen båndlegges områdene for ny hyttebygging inntil kommunedelplanen er vedtatt.

5. Områder for særskilt bruk el/er vern av vassdrag (§20-4 nr.5)

Austbygdeåe og Skirva er verna vassdrag. Vassdragene er inndelt i klasse 1, 2 og 3. Klassifiseringen går fram av plankartet.

Bygge og anleggstiltak i vassdragsbeltet er ikke tillatt uten at det inngår i godkjent reguleringsplan. Vassdragsbeltet: inntil 100m fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Retningslinjer:

I klasse 1- områdene kan det gjøres tiltak for å gjøre tilgjengeligheten større og øke betydningen som rekreasjonsområde uten å redusere de pedagogiske verdiene.

I klasse 2 områdene kan elveområdene gjøres tilgjengelig, men hovedtrekk i landskapet, og endring i selve vannstrengen bør unngås.

I klasse 3 områder er det svært viktig å ta vare på naturen. Alle former for omdisponering av areal i vassdragsbelte bør unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring bør holdes oppe så langt det er mulig.

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6).

6.1 Riksveger

Streng holdning til avkjørslar. Direkte avkjørslar tillates normalt ikke uten etter reguleringsplan eller bebyggelsesplan. Landbruksavkjøringer behandles etter egen forskrift. Der det ikke foreligger plan vil ny avkjøring kunne tillates etter en teknisk plan som vegsjefen godkjenner.

6.2 Riksveg/fylkesveg

Mindre streng holdning til avkjørslar. Nye avkjørslar må primært knyttes til eksisterende avkjørslar og plasseres med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

6.3 Fylkesveg, kommunal veg og bygdeveg

Lite streng holdning til avkjørslar. Tekniske krav til avkjørslar må oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

7. Dispensasjoner

Dispensasjoner kan kun gies der særlige grunner tilsier dette.(jfr §7 i plan og bygningsloven) Før en dispensasjonssøknad innvilges skal det innhentes uttalelse fra berørte fagorganer.

8. Kommuneplanens forhold til gjeldende delplaner, reguleringsplaner og disposisjonsplaner.

1.1 Gjeldende kommunedelplaner

Følgende kommunedelplaner gjelder:

- Kommunedelplan Rjukan vedtatt 1996.
- Kommunedelplan Vestfjorddalen, vedtatt 1998.
- Kommunedelplan Lure-, Nystaul og Skirvedalen rulleres samtidig med denne planen.

Kommunedelplanene med sitt detaljeringsnivå gjelder foran arealplanen i disse områdene.

1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Oversikt over gjeldene reguleringsplaner og deres status, se eget vedlegg 5.

Reguleringsplanene gjelder såfremt de ikke er i strid med kommuneplanens arealdel. I disse tilfellene må det gjøres en endring i reguleringsplanen.

Reguleringsplanenes oppdeling i mer detaljerte formål opprettholdes innenfor arealdelens byggeområder.

Påbegynte disposisjonsplaner er gyldige, med det formål og de antall hytter som planen er godkjent med.

Arealplanen angir antall godkjente hyttetomter i vedlegg 5 planstatus.

Nye planer som bør utarbeides :

- Kommunedelplan for Øvre del av Månassdraget
- Kommunedelplan for Hovin
- Kommunedelplan for Breisetdalen
- Reguleringsplan for Austbygde sentrum bør tas opp igjen.
- Sti og løypeplan

9. Estetiske retningslinjer for hyttebebyggelse med henvisning til Plan og bygningslovens § 74-

2(skjønnhetsparagrafen):

Utarbeidelse av estetiske retningslinjer for Tinn kommune startes opp i forbindelse med arealplanarbeidet. Det er spesielt med hensyn på hyttebebyggelse behovet er stort da det er her den største byggevirksomheten skjer. Disse retningslinjene skal etterfølges av en veileder med tilhørende illustrasjoner av punktene.

Hva er byggeskikk?

Byggeskikk handler om plassering i landskap, terrengtilpasning, klimatilpasning, tradisjonelle husformer, godt håndverk og kvalitet i materialbruk. Byggeskikk er ikke en nasjonalromantisk stilart!

9.1 Hytter i landskapet:

Bygninger skal underordne seg landskapet.

- Hytter skal ikke bryte horisontlinja, ikke ligge i siluett.
- Hytta skal ikke plasseres på knauser eller koller, men i nedkant av disse.
- Hytter skal plasseres på en måte som gjør det mulig å bevare vegetasjon mellom hyttene.

- Det bør unngås å bygge hytter i bratte lier. Disse bør i såfall bygges i tungrupper eller lineært i terrenget. Slik kan tilstrekkelige vegetasjonsområder mellom hyttene taes vare på som skjerming.
- I eksponerte områder, dalsider skal fjernvirkningen og nærvirkning av hytteområdet vurderes spesielt i bebyggelsesplanen.

For å få dette til i en tid der ferdighytene preger utbyggingen må det i planarbeidet legges stor vekt på å finne egnede tomter til hytter som ikke er spesialtilpasset.

Det bør være tillatt med anneks tilknyttet hytta da dette estetisk sett kan gi en mer tiltalende hytteeiendom. Det må imidlertid stilles krav i plan som tilsier at anneks ikke benyttes som egen hytteeiendom og at det ligger nært tilknyttet hovedhytte. Bebyggd areal skal spesifiseres i hver enkelt reguleringsplan.

Veg, vann og avløp bør samordnes i en trase for å unngå unødvendige inngrep.

- Vegger skal legges ned i terrenget, uten store skjæringer eller fyllinger. Utnyttelsesgrad skal om nødvendig senkes for å unngå dette.
- Veg skal føres fram til felles biloppstillingsplass, ikke helt inn til hytteveggen.

Det skal tas stilling til garasjer, flaggstenger og gjerdebruk i hver enkelt bebyggelsesplan:

- Garasjer tillates i hovedsak ikke i nye hyttefelt. Naturlig terreng bør dominere fremfor veianlegg inne i hytteområdene.
- Gjerder og flaggstenger tillates ikke. Landskapet og vegetasjonen skal dominere landskapsbildet.

9.2 Hytter i terrenget

Terrengtilpasning er den viktigste delen av planarbeidet for å oppnå kvalitet i bebyggelsen. I alt for mange tilfeller er det i stedet hyttas utseende som er blitt vektlagt, uten å undersøke tilstrekkelig om den kan tilpasses stedet der den skal stå.

- Ferdighytter skal velges slik at de passer inn på tomten.
- I byggesøknaden skal det legges ved en utvidet situasjonsplan (disponeringsplan) som i tillegg til inntegning av planlagt beliggenhet i plan og høyde også gir opplysninger om hvordan hytta blir liggende i terrenget. Planen utarbeides i målestokk 1:500 med tilhørende terrengsnitt. Synlig grunnmurshøyde skal ikke være høyere enn 0,8m og bør ikke være mer enn 0,5m.
- Det bør vurderes i hvert enkelt tilfelle å definere inngrepssoner på tomten. Utenfor disse sonene skal det ikke gjøres inngrep i marka.

9.3 Hyttas form, materialbruk og fargebruk

Sitat: Den gamle bygningskulturen er vakker, og vi opplever den som vakker fordi den er enkel og funksjonell, og fordi den er preget av gode materialer og godt håndverk.

- Hytter bør ha den tradisjonelle saltaksformen med takvinkel minst 23 grader og med mønet på langs av bygningen.

- Vinduer bør ha gjennomgående sprosser som gir et varig uttrykk preget av kvalitet. -Hytter i fjellet bør i hovedsak bygges i tre og steinmaterialer.
- Fargeskalaen bør følge naturens egen fargeskala. Farger som skiller seg så ut fra dette fargespekter at den trekker til seg oppmerksomheten bør ikke tillates i fjellet.
- Hyttebebyggelsen bør ha en enkel utforming i fasade og form, uten for mye utskårne pilastre og stolper. Den enkle tradisjonelle hytta grodde opp av naturen og lot landskap, vegetasjon og terreng være overordna.

Kommunedelplan Gausta - Rjukan

Bestemmelser og retningslinjer.

Revidert etter høring. Revidert etter mekling. Revidert før kommunestyrebehandling.
Kommunestyrevedtak 05.06.02. Endring 11.05.06

1. Byggeområder (§20-4 nr 1)

Bestemmelser

1.1 Plankrav

Før det gis tillatelse til fradeling eller til tiltak etter pbl §93 skal det foreligge godkjent reguleringsplan for følgende områder:

- Områder for fritidsbebyggelse (H-områder) - krav om reguleringsplan
- Senterområde S1, S2 og S3 - krav om reguleringsplan
- Næringsområder (N-områder) - krav om reguleringsplan
- Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
- Områder for gondolbane og tilhørende parkering på Dale - krav om reguleringsplan

For alpinområder utløses krav til reguleringsplan hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

Alle forslag til planer innerfor området må sendes fylkeskommunen til uttalelse, jfr. Kulturminnelovens §9

Retningslinjer

Planen skal redegjøre for

- arkitektonisk kvalitet, herunder tilpasning til landskap, terreng og evt. bebyggelse
- vise inndeling i private og offentlige arealer, herunder friområder
- interne vegger, parkeringsareal,
- inngrepssoner og eventuelle tomtegrenser
- bebyggelsens plassering og form
- miljøtekniske anlegg m.v.
- lokale tiltak for å sikre mot ras der det er påvist fare i NGI-rapport.

Kommunens veileder for miljø og byggeskikk skal være retningsgivende for detaljplanlegging og gjennomføring av tiltak i planområdet.

- Arkitektur

Arkitekturen skal ta utgangspunkt i vår tids formspråk og være tuftet på god byggeskikk. Alle bygninger og anlegg skal utformes med respekt for stedlige forhold og lokal egenart. Det skal

legges vekt på at alle bygninger og andre bygde elementer får en god arkitektonisk utforming. Et hvert tiltak skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

- Fjernvirkning

Tiltakenes fjernvirkning bør illustreres for det enkelte byggeområde. Der det etter kommunens vurdering er nødvendig skal fjernvirkning illustreres for flere områder under ett. Illustrasjoner skal fortrinnsvis være i form av digitale modeller eller fotomontasjer.

Der utbyggingsområdene har henvendelse mot Rjukan og Vestfjorddalen (spesielt områdene H15, H18, H19, H20, H 29, H34 og S1) skal utforming gjøres med stor vekt på en positiv visuell samhandling mellom områdene.

- Registreringskart

Registreringskart som viser eksisterende vegetasjon og andre viktige naturelementer i det enkelte byggeområde bør vises som underlag for reguleringsplan.

Der tiltak i en reguleringsplan kan påvirke stølsområde skal det gjennomføres registrering av eventuelle verneverdige bygninger/kulturminner i stølsområdet.

- Terreng

Terrengsnitt som viser planlagt bebyggelse og øvrige anlegg\installasjoner, friområder, vegger og parkeringsplasser samt vegetasjon skal følge planen. Dersom det er nødvendig å gjøre vesentlige terrenginngrep skal dette gå fram av terrengsnitt og plankart.

Kotehøyde for plassering av bebyggelse o.a. skal gå fram av plankart.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte kantvegetasjon som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr jf. Vannressurslovens § 11.

- Energi

Reguleringsplaner skal vise plassering av bygninger slik at klimatiske forhold (sol, vind, kaldras m.v.) tas hensyn til og utnyttes riktig.

Det skal sikres energieffektive løsninger for både snøproduksjon og for fritidsboliger\turistanlegg. Bruk av alternative, fornybare energikilder skal utredes.

Reguleringsplaner skal så langt det er mulig gi bestemmelser som kan redusere samla energibehov ved bruk av bebyggelsen, for eksempel gjennom planløsning, arealbegrensing, isolasjonskrav, moderne styringsteknologi m.v

- Gjeldende planer

For endring av allerede godkjente bebyggelsesplaner gjelder materielle krav til reguleringsplaner så langt de passer.

1.2 Krav om rekkefølge

Svineroivegen må breddeutvides til enfelts-veg min 4,5 m bredde inkl skuldre med møteplasser på linje 1 og 2 og ellers til to-felts veg min 6,5 m bredde inkl skuldre før oppstart av etappe 2 (se under).

Teknisk infrastruktur som veg- vann og avløp skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det enkelte byggeområde eller "stortomt".

Byggeområder og alpinområder skal bygges ut slik at det kan oppnås en god balanse i arealbruk og økonomi. Dette betyr at byggeområder og tekniske anleggs kapasiteter skal vurderes av kommunen og være grunnlag for igangsettingstillatelser for nye utbyggingstrinn. Byggeområder og alpinområder skal bygges ut i følgende rekkefølge:

Etappe 1:

- H2, H3, H5, H8, H11, H18 - H20, H21, H27, H28, H35 -H36
- Alpinanlegg - Heis A, B, D, E, F og N

Etappe 2:

- H4, H12 - H15, H22 - H23, H25
- Alpinanlegg heis C, G

Etappe 3:

- H24, H32, H34,
- Alpinanlegg Heis H, J og K

Minst 3/4 av H-områdene innenfor hver etappe skal være utbygd før neste etappe påbegynnes.

Oppstart av H4 skal ses i forhold til H2, H3, H5, H8 og heis N. Øvrige områder i etappe 2 og 3 ses i forhold til resterende byggeområder og heiser.

I kommunedelplanområdet bør det bygges minst 2500 utleiesenger. Minst 1/3 av S- og N-områdene og 1250 utleiesenger skal være bygd ut før oppstart på etappe 2. Minst 2/3 av S- og N-områdene skal være utbygd før oppstart på etappe 3.

Der sti- og løypenett berøres av utbygging, skal reguleringsplanen sikre gjennomføring av løypetrase samtidig som området bygges ut.

Retningslinjer:

Bruk av Gaustabanen inngår ikke i kommunedelplanen. Konsekvensene for friluftslivet må utredes før åpning av Gaustabanen for offentlig bruk kan vurderes.

Omlegging av Fv 651 for vinteråpning eller vinterbrøyting mellom Svineroi og Tuddal tillates ikke før det er gjennomført konsekvensutredning der konsekvensene for villreinen er avklart.

Kommunen vil gjennom bruk av utbyggingsavtaler søke samarbeid om oppbygging av aktivitetstilbud og infrastruktur i planområdet.

Før utbygging tar til, bør det være gitt områdekonsesjon for fjernvarmeanlegg.

1.3. Krav til byggeområdene

1.3.1 Senterområder

Bestemmelser

Utnyttning:

Områdene S1 og S2 kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

Område S3 kan maksimalt bygges ut med TU = 45 %, regnet i forhold til arealet av byggeområdet vist på plankartet.

I sentrumsområdene S1, S2 og S3 kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting, servering, forsamlingslokaler, skiutleie, detaljhandel som kiosk, dagligvare og lignende, og fritidsboliger i leilighetsbygg. Boliger for personale til bedriftene tillates i området. *Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.*

Retningslinjer

I reguleringsplanen må omfang av service-, kultur- og handelsformål i senterområdet vurderes opp mot målsetningen om utvikling i Rjukan sentrum og i Vestfjorddalen. Arealer til slike formål må begrenses til det som er nødvendig for å betjene byggeområdene som inngår i kommunedelplanen.

Bebyggelsen i senterområdet skal gis en enhetlig arkitektonisk utforming som bidrar til å gi området en felles karakter og identitet. Gode proporsjoner og sammenhengende romforløp skal vektlegges.

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Det skal opparbeides 1 bussoppstillingsplass pr. utbygd faktisk heiskapasitet 250 pers/time. Bussoppstillingsplasser skal opparbeides innenfor område O1.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

Senterområde S4

Område S4 kan maksimalt bygges ut med maksimalt T-BRA 500 kvm. Det tillates oppført serveringssted/varmestue

Bestemmelser S4:

Tiltak kan igangsettes etter søknad om tillatelse til tiltak etter Plan og bygningsloven §93.

Søknaden skal sendes Fylkesmannen i Telemark og Telemark Fylkeskommune til uttalelse.

Søknaden skal vedlegges situasjonsplan i målestokk 1:200 som skal vise alle terrenginngrep og bruk av arealer.

Terrenginngrep skal i tillegg dokumenteres ved snittegninger.

Bebyggelsen i område S4 skal underdeles i mindre bygningsvolumer, slik at det enkelte bygningsvolum ikke har større areal enn T-BRA 150 kvm. Område S4 kan bebygges med maksimalt 6 bygningsvolumer. Samla T-BRA skal ikke overstige 500 kvm. Volumene kan bygges sammen der terrengforholdene er egnet. Bebyggelsens mønehøyde skal ikke overstige 5 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 27° og 34°. Bebyggelsen skal utformes med materialer og farger som harmonerer med stedet, hovedsakelig i tre og stein. Store, reflekterende flater (glass, metallplater) tillates ikke. Terrengendringer bør unngås. Oppfylling av terreng mer enn 2 meter fra opprinnelig terreng tillates ikke.

Retningslinjer S4:

Dersom skitrekke F tas ut av drift i mer enn 5 år, skal område S4 omreguleres til spesialområde friluft, med krav om fjerning av bebyggelsen og tilbakeføring av terreng. Det skal inngås avtale mellom kommunen og eier av bygninger i område S4 om at eieren skal avsette tilstrekkelig fond for fjerning av bygningsmassen i tilfelle konkurs.

I senterområde S4 skal det legges spesielt vekt på at området ligger over tregrensa. Plassering av bygg, utforming og materialbruk skal vurderes spesielt i forhold til landskapets karakter.

1.3.2 Næringsområder

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU = 50 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

I næringsområdene kan det tillates bygninger og anlegg for overnatting og servering, boliger for personale til bedriftene og fritidsboliger i leilighetsbygg. Omfang og plassering av fritidsboliger i leilighetsbygg må fastlegges i reguleringsplan.

Retningslinjer

Det skal opparbeides 1 biloppstillingsplass pr. 45 m² BRA.

Byggegrenser mot hovedveg fastsettes i reguleringsplan.

1.3.3 Fritidsbebyggelse

Bestemmelser

Utnytting: Områdene kan maksimalt bygges ut med TU =15 %, regnet i forhold til byggeområdet vist på plankartet.

For område H2 er maksimal TU=7%.

For område H3 er maksimal TU=5%.

For område H9 er maksimal TU=5%.

For område D3 er maksimal TU=7%.

For område D11 er maksimal TU=7%.

I områdene kan det tillates fritidsboliger med tilhørende anlegg.

Det tillates ikke plassert bebyggelse høyere enn tregrensa. Det skal dokumenteres hvor tregrensa går for det enkelte byggeområde. Tregrensa defineres etter Mork og Heiberg som "grensa for spredtstående trær som er minst 2 meter høye."

Før godkjenning av reguleringsplan for foretting av område H4 skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot ras.

Før godkjenning av reguleringsplan for område H 25 skal sikring mot tilsig av slam til Kvitåvatn utredes. Ved gjennomføring av tiltak skal det tas nødvendige forholdsregler for å hindre tilsig av slam.

Retningslinjer

Reguleringsplanen skal gi klare og entydige bestemmelser for arealbruk. Planen skal gi bestemmelser for utforming av bebyggelse tilpasset stedlig terreng og vegetasjon. Formingsbestemmelser skal angi maksimal utnyttning pr. tomt, og gi klare føringer om proporsjoner (høyde - bredde), takvinkel, farge og materialbruk, lysbruk, terrasser og uterom og annet slik det framgår av byggeskikkveilederen.

Det skal legges stor vekt på å unngå skjemmende inngrep i terrenget. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad. Mellom eksisterende og nye byggeområder bør det sikres vegetasjonsbelter.

Større delområder innenfor byggeområdene bør detaljplanlegges under ett, slik at bebyggelse, veier og øvrige installasjoner kan samordnes. Innenfor delområdene bør bebyggelse og alle terrenginngrep detaljplanlegges, gjerne med bygninger samlet i tette klynger eller tun med 3 – 8 fritidsboliger. Det bør sikres et lite, privat uteareal til den enkelte fritidsbolig. Mellom større bygningsgrupper bør det være brede vegetasjonsbelter.

Reguleringsplaner skal vise løypetraseer og stier og sikre mulighet for ferdsel mellom og ut av byggeområdene. Det skal tilrettelegges for nærfriluftsliv gjennom gode og varierte friområder i det enkelte byggeområde.

Der terrenget er bratt eller kupert skal det brukes smale huskropper for å sikre en best mulig tilpasning til terrenget.

Bebyggelsen skal som hovedregel være i en etasje. I reguleringsplanen kan det gis anledning til at bebyggelse som ligger visuelt knyttet mot senter- eller næringsbebyggelse kan bygges i 2 etasjer. Høyde må gis i reguleringsplan. Det forutsettes at terrengforholdene på stedet ligger til rette for det.

Reguleringsplaner for fritidsboligområder skal vise biloppstillingsplasser etter følgende prinsipp: På hver tomt/til hver fritidsboligenhet skal det opparbeides minimum 1, maksimum 2 biloppstillingsplasser, plassert ved adkomstveien i feltet. I tillegg skal det opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt/enhet i felles gjesteparkeringsplasser. Frittliggende garasjer tillates ikke. Garasjer må bygges som fellesanlegg for flere tomter, eller bygges inn i annen bebyggelse.

Gjerder, portaler, vegbommer, flaggstenger og parabolantennener skal ikke tillates i fritidsboligområder.

Reguleringsplan for område H35 bør vektlegge arkitektoniske kvaliteter i område H9.

1.3.4 Alpinområder (unntatt fra plankrav)

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 93 skal følgende dokumentasjon vedlegges:

Fotomontasjer eller illustrasjoner som viser tiltakets fjernvirkning

Registeringskart som viser terreng og vegetasjon.

Situasjonsplan (opparbeidingsplan) som viser detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

Krav til reguleringsplan utløses hvis opparbeidingsplan for alpinområder har større avvik fra plankart enn:

- For heistraseers start- og endepunkter: 25 meter
- For løypetraseenes avgrensing: 15 meter

For heis F skal det gjennomføres tiltak som hindrer ferdsel sørover.

Retningslinjer:

For alpinområder som er unntatt plankrav skal det foreligge godkjent opparbeidingsplan.

Opparbeidingsplanen skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Planen har samme krav til detaljering og dokumentasjon som i reguleringsplaner for byggeområder.

Fjernvirkning skal dokumenteres, registeringskart skal følge planen. Planen skal vise detaljert arealbruk med terrengbehandling, eksisterende vegetasjon som skal fjernes og som skal beholdes, turveger som gir kjøreadkomst til heisanleggene, plassering av tekniske installasjoner og bygninger.

I områdene tillates langrennsløyper, slalåmbakker, skiheiser og andre skianlegg, samt utstyr og bygninger for snøproduksjon og vedlikehold/preparering av løyper.

Ved søknad om tillatelse til tiltak (rammesøknad) skal det legges fram en samlet plan for design og fargebruk som kan gi anleggene et enhetlig særpreg i tråd med målsetningene om arkitektonisk kvalitet i planområdet.

Plassering av tilhørende bygninger og tekniske installasjoner skal gå fram av situasjonsplanen/opparbeidingsplanen. Alpintekniske anlegg og bygningers utforming skal dokumenteres å være i samsvar med miljø- og byggeskikkveileder for området.

Alle terrenginngrep skal foretas på mest mulig skånsom måte. Evt. avbøtende tiltak skal framgå av opparbeidingsplanen.

Bruer og underganger der løyper og veger krysser hverandre skal gis en god arkitektonisk form og utføres i robuste og varige materialer.

Opparbeidingsplanen skal vise hvordan ferdigstillelse evt. istandsetting av arealer skal gjennomføres.

1.3.5 Friområder, Park/turveg

I friområdene kan det tilrettelegges for sommer- og vinteraktiviteter. Områdene skal framstå som naturområder.

Der disse områdene grenser til skiløyper kan utstyr for snøproduksjon og alpinrelaterte bygninger plasseres i en randzone på 15 meter.

Vegetasjon skal bevares. I friområder kan det opparbeides turveger som også gir kjøreadkomst til heisanleggene. Turveger skal vises på opparbeidingsplan for alpinområder.

2. Landbruk Natur og friluftsområder (§20-4 nr 2)

Bestemmelser

Det er ikke tillatt å føre opp andre bygninger eller anlegg i LNF-områdene enn for landbruksformål, med unntak av løyper som vist i sti- og løypeplan.

LNF-områdene må skjøttes på en måte som tar hensyn til at de spiller en vesentlig rolle som friluftsområder og landskapselementer.

Område V kan bygges ut med inntil 3 bygninger à 100 kvm, og tilrettelegges for reiseliv kombinert med landbruks og friluftformål.

Retningslinjer

Flatehogst bør ikke forekomme.

Traseer for vann- og avløpsledninger skal legges i slik trase at nødvendige inngrep minimeres. Unødig fjerning av vegetasjon skal ikke forekomme.

3. Båndlagte områder (§20-4 nr 4)

Område A1 båndlegges for regulering til spesialområde naturvern.

4. Områder for særskilt bruk eller vern av vassdrag (§20-4 nr 5)

Bestemmelser

Bygge- eller anleggstiltak er ikke tillatt i et 100-metersbelte rundt Kvitåvatn uten at det inngår i godkjent reguleringsplan, med unntak av opparbeiding/preparering av stier og løyper slik det er vist på plankart eller i godkjent sti- og løypeplan.

5. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (§20-4 nr 6)

Bestemmelser

Områder for parkering O1 - krav om reguleringsplan
Reguleringsplan for parkeringsområde O1 skal vise området underdelt slik at området blir minst mulig eksponert. Klynger av vegetasjon skal bevares inne i området.

Det skal utarbeides detaljert sti- og løypeplan for planområdet og tilgrensende områder. Sti- og løypeplanen skal ha som målsetning å styre ferdsel vekk fra områder som er sårbare for inngrep eller påvirkning og å sikre et kvalitativt godt tilbud for friluftsliv.

Retningslinjer

Der det er godkjent i reguleringsplan kan det etter vegloven godkjennes avstand mindre enn 50 meter.

6. Dispensasjoner

Retningslinjer

Kommunen vil ha en restriktiv holdning til dispensasjoner.

7. Kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

7.1 Gjeldende regulerings og bebyggelsesplaner

Vedtatte bebyggelsesplaner som fortsatt skal gjelde er angitt på plankartet.

Bebyggelsesplan H2, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan H3, Vatnedalsstølen, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan H3, Ørnes Sameige, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan H4, Vatnedalen, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan H6, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan H7, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan B3, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan B5, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan G2, Kvitåvatn Øst

Bebyggelsesplan D3, Kvitåvatn Vest

Bebyggelsesplan D5, Kvitåvatn Vest

Bebyggelsesplan D11\C2, Kvitåvatn Vest


Rjukan, 27.09.01 ESA
Revidert etter høring 08.02.02 ESA
Revidert etter mekling 18.04.02


Ingen fareområder er registrert



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Gaustatoppen Naturpark Velforening

 29. mars 2024
Klokken 09:30

 **Gausta View (Sportellet)**
Kvitåvatnvegen 51
3600 Rjukan

Side 1 av 27

Til medlemmer i Gaustatoppen Naturpark Velforening!

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle medlemmer har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver medlem har én stemme. Medlemmers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i velforeningen og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst to uker.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle medlemmer er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Årsmøtet er beslutningsdyktig når det er minst 8% av enhetseierne er representert i møtet.

Vel møtt!

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Tid: 29. mars 2024, klokken 09:30
Sted: Gausta View (Sportellet)

Konstituering av årsmøtet

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møterefereent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av ett medlem til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles i årsmøtet

- Sak 1** Styrets årsrapport for 2023
- Sak 2** Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
- Sak 3** Fastsettelse av styrets honorar for 2023
- Sak 4** Vedtektsendring: Velforeningens formål
- Sak 5** Budsjett 2024
- Sak 6** Fastsettelse av kontingent for 2024
- Sak 7** Valg av styre

18. mars 2024
Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Vedlegg til innkallingen

Vedlegg til sakene følger fortløpende i dokumentet.

Vedtekter er lagt ved bakerst i dokumentet.

SAK 1 STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2023

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Louise Dedichen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Thommassen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2023

2. GENERELT OM VELFORENINGEN

Foreningens navn:	Gaustatoppen Naturpark Velforening
Foreningens org.nr:	992 851 589
Kommune:	Tinn Kommune
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Revisor:	BDO AS

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte. Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og ledningsnettet med kummer og tilhørende installasjoner.

Velforeningen har ingen ansatte. Styret består av 3 menn og 2 kvinner.

3. STYRETS ARBEID

Det er godt samarbeid innad i styret hvor hovedoppgaver fordeles etter kompetanse og interesse. Alle i styret bidrar godt, også varamedlemmet. Det blir delt løpende informasjon på mail. I tillegg har vi avholdt 2 styremøter. Ett på teams og et fysisk møte.

Styret opplever å ha gode leverandører på sommer- og vintervedlikehold. I sommerdriften er det utbedret enkelte områder de siste årene hvor det har vært gjentakende problem. Hver hytteeier bidrar med godt vedlikehold av egne stikkrenner ved innkjøringer. Vintervedlikeholdet fungerer godt. Her er det økende bruk av app for booking av brøyting av gårdsplasser. Det gir bedre forutsigbarhet og derved bedre drift for vår leverandør.

Det er videre et konstruktivt samarbeid med skisenteret ved områder som krever særskilt fokus for å unngå stein og grus i skibakkene.

GNV har et stort VA anlegg som krever regelmessig ettersyn. Dette arbeidet er prioritert som vi gjør det vi kan for å unngå driftsstopp. Hver enkelt hytteeier bidrar med å ha gode rutiner i egen hytte for hva som havner i toalettet.

Styret i GNV tok initiativ til en felles befarings i sentrumsområdet Hovdestaul i juni. Det er i forbindelse med revisjon av reguleringsplanen. Utbyggere av nytt bygg har tatt frem en god løsning som også sikrer ski trafikken fremover.

I denne forbindelse ble det gått befarings for å se på alternativer og muligheter for ski inn - ski out for H27 og H25.

Styret bidrar til destinasjonsutvikling, med særlig fokus på utvikling av ski-tilbud og ski in/ski out.

Det fremheves at det er et godt samarbeid med Gaustatoppen Naturpark, øvrige aktører i området og Tinn kommune.

På vegne av sameiet,
Styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

SAK 2 ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2022

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 179.370, mot et budsjettert overskudd på kr 50.000.

Årsmøtet, som ble avholdt i april 2023, vedtok en reduksjon av kontingenten fra kr 7.200 til kr 6.200 per år. Reduksjonen ble regulert med effekt fra 01.07.2023, slik at det påfølgende årets utgjør en årlig kontingent på kr 6.200.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av velforeningens virksomhet og stilling i 2023. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanse andel felleskostnader:

Ved årsskiftet var det kr 34.676 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 245.813.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

RESULTATREGNSKAP 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
DRIFTSINNEKTER				
Felleskostnader		2 966 109	2 915 000	2 957 000
Sum driftsinntekter		2 966 109	2 915 000	2 957 000
DRIFTSKOSTNADER				
Personalkostnader	2	136 920	136 920	136 920
Vedlikehold	3	2 383 865	2 436 830	1 971 002
Driftskostnader	4	117 786	70 500	65 782
Honorarer	5	184 972	180 750	140 923
Andre kostnader	6	28 287	40 000	23 368
Sum driftskostnader		2 851 830	2 865 000	2 337 996
Driftsresultat		114 279	50 000	619 004
FINANSRESULTAT				
Finansinntekter		86 489	0	4 401
Finanskostnader		21 398	0	0
Netto finansresultat		65 091	0	4 401
ÅRETS RESULTAT		179 370	50 000	623 406
OVERFØRINGER				
Overført annen egenkapital		179 370	0	623 406
Sum overføringer		179 370	0	623 406

BALANSE 2023

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		34 676	12 854
Bankinnskudd mv.	7	2 901 827	3 031 237
Sum omløpsmidler		2 936 503	3 044 092
SUM EIENDELER		2 936 503	3 044 092
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		2 608 279	2 428 908
Sum egenkapital	8	2 608 279	2 428 908
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		245 813	232 579
Leverandørgjeld		66 417	378 575
Annen kortsiktig gjeld	9	15 995	4 030
Sum kortsiktig gjeld		328 224	615 183
Sum gjeld		328 224	615 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 936 503	3 044 092

OSLO, 31.12.2023
Styret for Gaustatoppen Naturpark Velforening

Henrik Hognestad
Styrets leder

Jostein Thomassen
Styremedlem

Louise Kathrine Dedichen
Styremedlem

Lise Sundem
Styremedlem

Bjørn Fredrik Ingemar Ekelund
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	120 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	16 920	16 920
Sum	136 920	136 920	136 920

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 3 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vintervedlikehold VVA	1 837 525	1 636 830	1 342 287
Sommervedlikehold VVA	546 340	800 000	628 715
Sum	2 383 865	2 436 830	1 971 002

Note 4 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	113 226	70 000	65 782
Porto	4 560	500	0
Sum	117 786	70 500	65 782

Note 5 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	10 043	10 000	9 656
Forretningsførsel	170 732	170 750	128 370
Ekstra forretningsførsel	4 197	0	2 897
Sum	184 972	180 750	140 923

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 6 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	6 500	0	0
Dugnader, Tilstelninger	0	20 000	12 214
Bankomkostninger	11 423	10 000	8 539
EHF-fakturagebyr	0	0	23
Diverse kostnader	10 350	10 000	2 597
Øreavrunding	14	0	-3
Sum	28 287	40 000	23 368

Note 7 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Driftskonto	835 786	3 031 237
Plasseringskonto 31+	2 066 040	0
Sum	2 901 827	3 031 237

Note 8 Endring egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	2 428 908	1 805 503
Tilført fra årets resultat	179.370	623 406
Andre endringer	2 608 279	2 428 908

Regnskap og beretning gir en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av foreningens virksomhet og stilling. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avsatt løypebidrag	3 995	3 336
Innkrevd løypebidrag	522 000	490 698
Utbetalt løypebidrag	510 000	-494 034
Utbetales neste år	15 995	3 995

Uavhengig revisors beretning

Til styret i Gaustatoppen Naturpark Velforening

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2022 Resultatregnskap for 2022 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettvise bilde av foreningens finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av foreningen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport for 2023.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til foreningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-18 18:27:31 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet, Side 13 av 27

SAK 3 FASTSETTELSE AV STYRETS HONORAR FOR 2022

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Styret foreslår et honorar for perioden pålydende kr 120.000 til fordeling i styret. Styret foretar selv fordelingen internt.

Forslag til vedtak:

Styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 120.000.

SAK 4 VEDTEKSENDRING: Velforeningens formål

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:

Styret foreslår en presisering i vedtektenes § 3, tredje avsnitt.

Dagens ordlyd:

«Velforeningen formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.»

Styret foreslår å tillegge følgende etter tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer.»

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å tillegge følgende i vedtektenes § 3, tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer.»

SAK 5 BUDSJETT 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Budsjett 2024:

Styret har utarbeidet et budsjett for 2024 som er vedlagt innkallingen.

Budsjettet er satt opp med en nøktern vurdering av kostnadene og foreslås til godkjenning i årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner budsjett for 2024.

SAK 6 FASTSETTELSE AV KONTINGENT FOR 2024

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kontingent for 2024:

Årskontingenten for 2023 ble fastsatt til kr 6.200, mot kr 7.200 i 2022.

Styret foreslår at kontingenten for 2024 fastsettes til kr 6.200, som i 2023.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet fastsetter kontingent til kr 6.200 for 2023.

BUDSJETT 2024

Gaustatoppen Naturpark Velforening

	Budsjet 2024
DRIFTSINNEKTER	
Medlemsavgift	3 000 000
Sum driftsinntekter	3 000 000
DRIFTSKOSTNADER	
Styrehonorar	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920
Strøm fellesanlegg	120 000
Vintervedlikehold VVA	1 700 000
Sommervedlikehold VVA	700 000
Revisjon	10 000
Forretningsførsel	175 000
Ekstra forretningsførsel	0
Porto	5 000
Styre- og årsmøter	6 500
Dugnader, Tilstelninger	20 000
Bankomkostninger	12 500
EHF-fakturagebyr	0
Diverse kostnader	5 000
Øreavrundning	0
Sum driftskostnader	2 890 920
Driftsresultat	109 080
FINANSRESULTAT	
Renteinntekter kunder	0
Bankrenter	80 000
Renter leverandører	0
Finansresultat	80 000
BUDSJETTERT RESULTAT	189 080

SAK 7 VALG AV STYRE

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i velforeningen, jfr. vedtektene:

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer for to år av gangen.

Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til en styreplass hver.

Kort om oppgavene til styret i velforeningen, jfr. vedtektene:

1. Innkreve årsavgift fra medlemmene
2. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
3. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.
4. Betale velforeningens løpende utgifter
5. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
6. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
7. Innkalle til årsmøter
8. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.

Valg av styret:

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Louise Dedichen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Jostein Thommassen	valgt for 2 år i 2022
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2022
Varamedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2023

Louise Dedichen, Jostein Thommassen og Bjørn Ekelund er på utgående valgperioder. I tillegg må det iht. vedtektene velges ytterligere ett varamedlem.

Forslag til vedtak:

Styret velges med alminnelig flertall. Styreleder velges særskilt.

VEDTEKTER FOR GAUSTATOPPEN NATURPARK VELFORENING

Vedtatt 18.05.2006, med endring 16.04.11, 07.01.12, 26.06.12, 03.06.14, 24.03.18 og 27.3.22

§ 1 FORENINGENS NAVN – DEFINISJONER

Foreningens navn er Gaustatoppen Naturpark Velforening.

Med eiendommen menes alle tomter, hytter, leiligheter (seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område.

§ 2 BAKGRUNN

Gaustatoppen Naturpark Velforening har vedlikeholdsplikten til veinettet og eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til ledningsnett (Vann og Avløp (VA)) med kummer og tilhørende installasjoner innenfor områdene som er nærmere presisert som velforeningens virkeområde, og som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H-27, H36 og H28. I tillegg omfattes eventuelle nye eller omregulerte områder innenfor velforeningens geografiske område, jfr vedtektenes §4 siste avsnitt siste setning.

§ 3 FORENINGENS FORMÅL

Velforeningens formål er å vedlikeholde og forvalte fellesarealet og ivareta medlemmenes fellesinteresser når det gjelder trivsel og miljø på en økonomisk og ressursmessig forsvarlig måte.

Velforeningen skal sørge for vedlikeholdsplikten av veinettet og vedlikeholdsplikten til ledningsnett med kummer og tilhørende installasjoner i henhold til vedtektenes §2.

Velforeningen formål er å aktivt representere medlemmenes interesser i en positiv dialog med utbyggere og skisenteret vedrørende utbygging og utvikling av skibakker/ heiser og langrennsløyper.

I sitt arbeid med ulike samarbeidspartnere skal sikkerhet og HMS settes høyt.

§ 4 VELFORENINGENS GEOGRAFISKE OMRÅDE

Velforeningen har sete i Tinn kommune.

Velforeningens område er tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område i Tinn kommune.

Nærmere presisert er velforeningens virkeområde det som i reguleringsplaner og kommunedelplan for området er angitt som H-21, H-22, H23, H-25, H27, H36, H28. Dersom det vedtas nye reguleringsplaner eller omreguleres innenfor velforeningens geografiske område er alle eiendommer som oppstår som følge av dette pliktig å bli medlem i velforeningen. Områdets yttergrenser er inntegnet på kart som er inntatt som **Vedlegg 1** og inngår som en del av vedtektene.

§ 5 JURIDISK PERSON

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld. Ingen medlemmer kan disponere over foreningens formue, har krav på utdeling av overskudd eller hefter for dens gjeld.

§ 6 MEDLEMSKAP

Velforeningens medlemmer består av de som eier tomter, hytter, leiligheter(seksjoner) eller annen bygningsmasse innenfor velforeningens geografiske område. For disse er medlemskap obligatorisk.

Eiere av eksisterende hytter og seterbuer innenfor Gaustatoppen Utmarkslag BA sitt område oppført før 18. mai 2006 regnes som medlemmer av Gaustatoppen Naturpark Velforening. Medlemskapet er vederlagsfritt for disse eierne. Dersom noen av disse tilslutter seg velforeningens VA anlegg skal de betale ordinær medlemsavgift.

Hver eiendom innenfor det geografiske området utgjør et medlemskap i velforeningen og alle betaler lik medlemsavgift uavhengig av geografisk plassering innenfor velforeningen sitt område. Ved sammenføring/fradeling av tomter eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan/reguleringsplan skal hver tomt/seksjon/enhet legges til grunn for beregning av antall medlemskap. Medlemsplikten og betalingsplikten oppstår når fradeling, seksjonering, bortfeste eller andre endringer i forhold til opprinnelig tomtedelingsplan (første reg.plan) er registrert hos Statens Kartverk.

Alle medlemmer er pliktig til å gi melding til forretningsfører om eierskifter, og er ansvarlig for alle forpliktelser frem til slik melding er mottatt av forretningsfører. Forretningsfører har rett til eierskiftegebyr etter nærmere avtale med styret.

Alle medlemmer er ved salg av sin eiendom forpliktet å informere ny eier om at det følger pliktig medlemskap med eiendommen.

§ 7 KONTINGENT

Årskontingenten fastsettes på ordinært årsmøte og betales forskuddsvis med forfall 01.01 og 01.07.

I særlige tilfeller kan årsmøtet beslutte å ilegge medlemmene ekstra bidrag/kontingent til velforeningens virksomhet.

Som sikkerhet for betaling av årskontingent og øvrige økonomiske plikter som er angitt i §8 er det tinglyst 1. prioritets pant for kr 50.000,- på eiendommen. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

§ 8 BIDRAG TIL LANGRENNSLØYPENETT/STIER/AKTIVITETER

Det er på eiendommen tinglyst en forpliktelse for hver enkelt hjemmelshaver til å bidra økonomisk til bruk, bygging, drift/vedlikehold av stier og langrennsløypenett, samt gjennomføring av eventuelle andre aktivitetstilbud innenfor området for kommunedelplan Gausta/Rjukan. Dersom det ikke er tinglyst slik forpliktelse på eiendommen skal eier bidra til at slik heftelse tinglyses.

Eiere av eiendommen skal betale den til enhver tid fastsatte løypeavgift. Beløpet faktureres særskilt av forretningsfører som igjen betaler løypeselskapet som utfører tjenester, og som grunneier har vedtatt skal tilføres beløpet. Beløpet er på kr. 1200,- pr januar 2017, og beløpet indeksreguleres hvert annet år.

Gaustatoppen Utmarkslag BA skal bestemme hvilke beløp som skal gå til leie av løypenett/stier, og hvilke beløp som skal gå til bygging/drift/vedlikehold samt hvilke selskap som til enhver tid skal motta/forvalte midlene og stå for selve overførselen.

§ 9 ÅRSMØTE

- Årsmøte er velforeningens øverste organ
- Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned
- Medlemmene har for hver selvstendig enhet de eier, én stemme på årsmøtet.
- Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 8% av enhetseierne er representert. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

- e) Forslag om saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være skriftlig sendt styret innen 3 uker før årsmøtet skal avholdes.
- f) Innkalling til årsmøtet skjer med minst to ukers varsel. Med innkalling skal følge forslag til dagsorden. I tillegg skal det ved innkalling til ordinært årsmøte følge årsregnskap, årsberetning, budsjett for påfølgende år og forslag til nytt styre.
- g) På ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:
 - i. Godkjenning av årsregnskap og årsberetning
 - ii. Godkjenning av budsjett for påfølgende år
 - iii. Behandle saker innkommet til styret
 - iv. Fastsette årskontingent
 - v. Valg av nytt styre
 - vi. Velge revisor for ett år av gangen
 - vii. Behandle saker fremmet av styret.
- h) Årsmøtet kan ikke treffe realitetsavgjørelser i saker som ikke er nevnt i innkallingen.
- i) Vanlige saker avgjøres med simpelt flertall blant de møtende og representerte medlemmene.
- j) Når ikke annet er bestemt i disse vedtekter, krever vedtak vedrørende tiltak utover vanlig forvaltning 2/3 flertall av de møtende og representerte medlemmene.
- k) Rettigheter som etter vedtektene er tillagt Gaustatoppen Utmarkslag BA eller grunneierne i området kan ikke endres uten etter skriftlig samtykke fra Gaustatoppen Utmarkslag BA. Gaustatoppen Utmarkslag BA kan dog ikke nekte samtykke uten saklig grunn.
- l) Innkalling til årsmøte kan sendes til medlemmene utelukkende pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører.

§ 10 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når minst ett styremedlem finner det påkrevd eller når minst 8 % av medlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyrer som ved ordinært årsmøte.

§ 11 VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringen trer i kraft umiddelbart dersom årsmøte ikke har besluttet noe annet.

§ 12 STYRET

- a) Velforeningen ledes av styret som forestår forvaltningen av fellesskapet.
- b) Styret består av 3-5 medlemmer som velges av årsmøtet. Årsmøtet velger også to varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for 2 år av gangen. Ved første gangs valg går halvparten av styret ut etter ett år.
- c) Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen Utmarkslag BA har rett til 1 styreplass hver. d) Styret konstituerer seg selv.
- e) Styret er beslutningsdyktig ved vanlig flertallsbeslutning. Ved stemmelikhet på styremøte er styreleders stemme avgjørende.
- f) Styret skal:
 - i. Innkreve årsavgift fra medlemmene
 - ii. Inngå nødvendige avtaler for årlig drift og vedlikehold av felles lednings- og rønett med tilhørende installasjoner, drift og vedlikehold og brøyting av adkomstveien og parkeringsplasser, drift og vedlikehold og utvikling av eventuelle fellesarealer og eventuelle fellesanlegg og andre oppgaver som naturlig følger av foreningens virke.
 - iii. Inngå nødvendige avtaler vedrørende forvaltningen av fellesoppgaver, herunder snørydding, renovasjon, vaktmestertjenester, forretningsførsel og annet av felles interesse.

- iv. Betale velforeningens løpende utgifter
- v. Utarbeide og forvalte bestemmelser om bruk av eventuelle fellesområder.
- vi. Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift.
- vii. Innkalle til årsmøter
- viii. Være valgkomité eller å utpeke egen valgkomité
- ix. Andre gjøremål som årsmøte måtte bestemme.
- x. Styret kan sende innkalling til årsmøte samt øvrig informasjon fra styret pr e-post. Ethvert medlem av velforeningen har selvstendig ansvar for å skriftlig å oppgi rett e-postadresse til forretningsfører

§ 13 MEDLEMMENES PLIKTER

Hvert medlem plikter å betale årskontingent og løypebidrag fastsatt av årsmøtet.

Medlemmene plikter å oppgi sin e-postadresse til velforeningens forretningsfører slik at informasjon og fakturaer utelukkende kan sendes elektronisk.

Medlemmene plikter videre å holde sine eiendommer i ordentlig og ryddig stand samt å unngå unødig bråk slik at området gir størst mulig trivsel for alle medlemmer.

Den enkelte tomteeier/sameier eier og drifter sin egen stikkledning fra påkoblingspunkt på hovedledningen og inn til sin eiendom/seksjon. Det er lagt Isotermrør eller tilsvarende som vannledning ved hver stikkledning. Tomteeier/sameier plikter å koble seg inn på denne med samme type rør, slik at varmekabelen er intakt helt ut til hovedledningen. Dersom det kan påvises at frost i hovedanlegget/VA skyldes feil på tilslutning av stikkledning eller at stikkledningen ikke er tilkoblet varmekabel så er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon og bekoste skaden. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Det er forbud mot frosttapping – dvs at vannet blir stående å renne for å hindre frost. Dersom det kan påvises at frost som følge av frosttapping, setter seg i VA anlegget og medfører reparasjon er eier av gjeldende eiendom ansvarlig for å besørge reparasjon. Dersom reparasjonen ikke utføres på initiativ av eier av eiendommen kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning. Ved tvist oppnevner partene hver sin skjønnsmann som avgjør tvisten.

Den enkelte tomteeier/sameier plikter å etablere stikkrenne (et rør som gjennomløp for vann under vei), under egen avkjøring der avkjøringen krysser veigrøften tilhørende felles vei. Dersom tomteeier/sameier ikke etablerer slik stikkrenne og ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Ved opparbeidelse av tomt, skal hver enkelt tomteeier/sameier sikre at overflatevann fra egen eiendom tas hånd om på en slik måte at overflatevannet fra eiendommen ikke på noen måte skaper problemer eller ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett. I de tilfeller hvor overflatevann fra en eiendom skaper problemer og ulemper på felles veier/plasser eller ledningsnett, og eier ikke retter forholdene ved varsel fra styret i velforeningen, kan arbeidene bestilles av styret i velforeningen på eier sin regning.

Hyttetomtene skal ikke inngjerdes med mindre det følger av de enkelte reguleringsbestemmelser.

Det kan ikke settes opp parabolantenner, flaggstenger og portaler.

Eventuelle næringsseksjoner kan avkreves større andel av medlemskontingent etter forhandlinger mellom velforeningen og næringsseksjonseieren.

§ 14 MEDLEMMENES RETTIGHETER

Innenfor velforeningens geografiske område har alle medlemmer rett til å være tilkoblet vann- og avløpsnett samt benytte veier forutsatt at bestemmelsene i vedtekter overholdes.

§ 15 OPPLØSNING – SAMMENSLUTNING – DELING

Oppløsning av foreningen kan bare behandles på ordinært årsmøte. Bli oppløsningen vedtatt med minst 2/3 flertall, innkalles ekstraordinært årsmøte 3 måneder senere. For at oppløsning skal skje, må vedtaket gjentas med 2/3 flertall. Det kan velges et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får dermed stilling som avviklingsstyre.

Foreningens formue skal etter oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle annet rettssubjekt som arbeider for å ivareta tilsvarende interesser som Gaustatoppen Naturpark Velforening. Hvilket rettssubjekt som tildeles foreningens formue ved foreningens oppløsning skal avgjøres på årsmøte med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer. Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

Sammenslutning med andre foreninger eller deling av foreningen anses ikke som oppløsning. Vedtak om sammenslutning/deling og nødvendige vedtektsendringer i denne forbindelse treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring i § 11. Styret skal i denne forbindelse utarbeide en plan for sammenslutningen/delingen som årsmøtet skal stemme over. Ved sammenslutning eller deling skal det innhentes samtykke fra foreningens kreditorer.

§ 16 SÆRLIGE BESTEMMELSER

Gaustatoppen Utmarkslag BA eller annet/andre selskap eiet av grunneierne skal til konkurransedyktige priser ha fortrinnsrett til å organisere og drive alle servicefunksjoner innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening, herunder sette disse funksjonene ut til ekstern driver. Dette vil blant annet gjelde brøyting, strøing, vedlikehold av veier, lednings- og rørnett med tilhørende installasjoner, annen infrastruktur og vaktmestertjeneste. Gaustatoppen Utmarkslag BA skal til konkurransedyktige priser også ha fortrinnsrett til salg/levering av ved innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening.

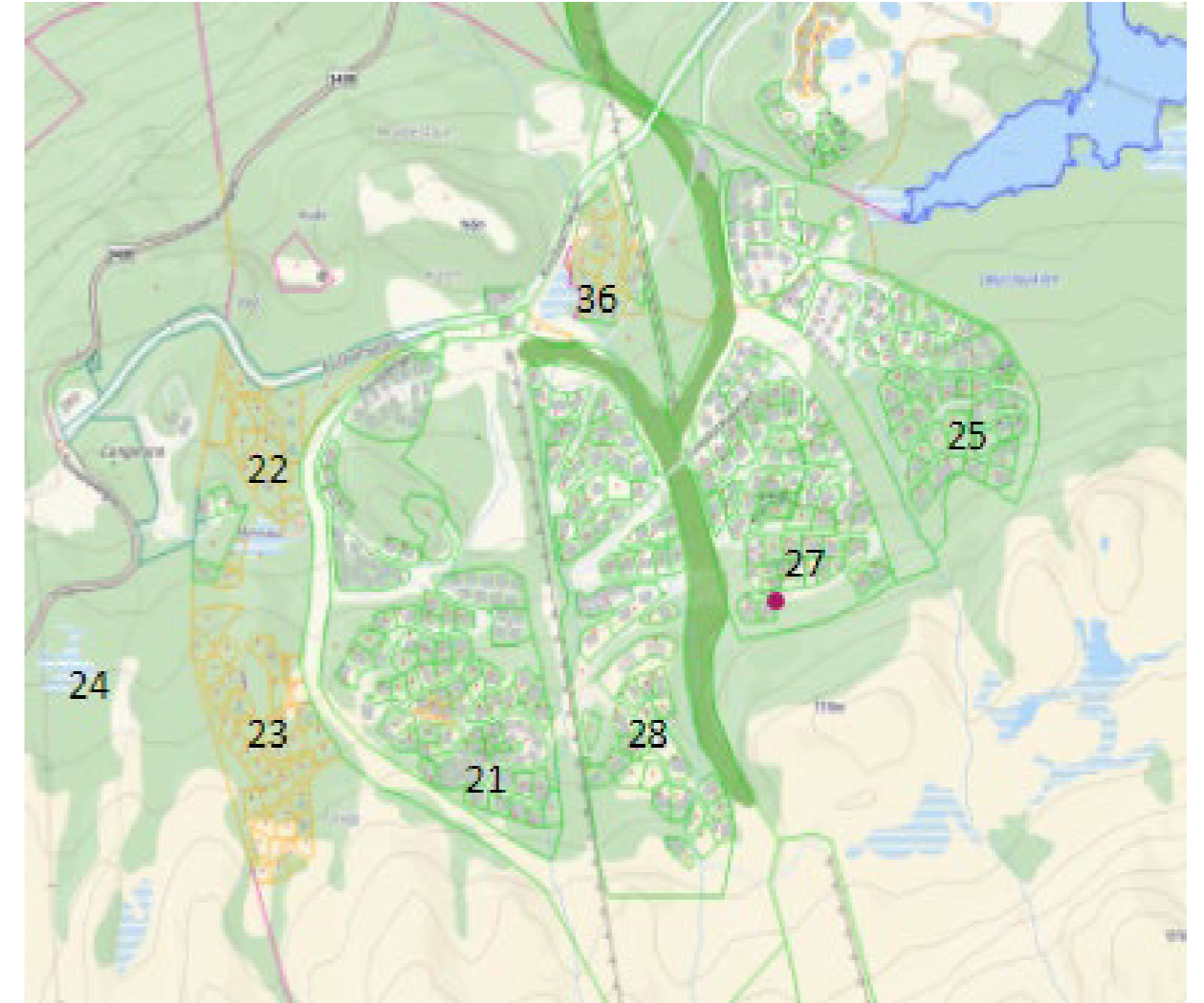
Gaustatoppen Invest AS og Gaustatoppen utmarkslag BA eller annet/andre selskap eier at grunneierne skal ha rett til å benytte alle veianlegg innenfor området til Gaustatoppen Naturpark Velforening kostnadsfritt gjennom hele året. Ekstraordinær slitasje og skade som i den forbindelse påføres veianlegget, skal utbedres for Gaustatoppen Invest AS/grunneiers regning.

§ 17 BEITE OG SETTERETTIGHETER

Det eksisterer beiterettigheter over eiendommen. Eier aksepterer et aktivt husdyrhold med utnyttelse av beiteressursene, og aksepterer følgende bestemmelser om dette:

1. Innenfor eiendommer som er tilsluttet Gaustatoppen Utmarkslag BA gjelder det en utvidet båndtvangsbestemmelse (1. april til 10 september), jfr. Kart i **Vedlegg 2**. Tomtekjøper plikter å respektere de til enhver tid gjeldende bestemmelser for båndtvang og løshunder.
2. Eier må selv gjøre de nødvendige tiltak for å hindre at beitedyr setter seg fast eller skader/skitner til trapper/inngangsparti, terrasser/sitteplasser, hager eller annet utstyr. Åpninger i grunnmur og eller under terrasser må avstenges slik at beitedyr ikke kan komme til. Husdyreier har intet ansvar for ulemper eller skader i dette henseende.
3. Eier har plikt til å melde fra til husdyrholder eller annen formidlingsentral i området dersom beitedyr er omkommet/drept, skadet eller utsettes for ulykke ved trafikkuhell, hundebitt bl.a.
4. Dersom det blir påvist at sau eller lam er skadet eller drept av løshunder i terrenget eller påkjørt av motorisert kjøretøy kan styret i Gaustatoppen Utmarkslag BA etter oppfordring bistå og rette erstatningskrav overfor hundeeier eller eier av kjøretøy dersom denne er kjent.

Vedlegg 1



PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Gaustatoppen Naturpark Velforening
29. mars 2024 kl. 09.30 i Gausta View (Sportellet).

Konstituering av årsmøtet

- Lise Sundem ble valgt som møteleder og Bjørn Ekelund som referent.
- Det var 61 stemmer til stede i årsmøtet, herav 1 ved fullmakt. Alle fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Innkalling og sakliste ble godkjent uten merknader.
- Bjørn Pettersson ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Årsmøtet erklærte seg lovlig satt.

Agenda for møtet

1. Styrets årsrapport for 2023

Styrets rapport ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Rapporten ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

Det er godt samarbeid innad i styret og god kompetansespredning som er et pluss i styrets arbeid. Det er avholdt 4 styremøter, disse registreres på styreportalen gjennom Enqvist. I tillegg blir det delt løpende informasjon på e-post.

GNV har et stort VA anlegg som krever regelmessig ettersyn. Dette arbeidet er prioritert slik at risikoen for driftsstopp er minst mulig. Hver enkelt hytteeier bidrar med å ha gode rutiner i egen hytte for hva som havner i toalettet.

Styret opplever å ha gode leverandører på sommer- og vintervedlikehold. Her er det også bra at hytteeiere er eget ansvar bevisst mtp stikkrenner og bruk av app. for brøyting.

Det er videre et konstruktivt samarbeid med skisenteret ved områder som krever særskilt fokus for å unngå stein og grus i skibakkene.

Styret i GNV tok initiativ til en felles befarings i sentrumsområdet Hovdestaul i juni. Det er i forbindelse med revisjon av reguleringsplanen. Utbyggere av nytt bygg har tatt frem en god løsning som også sikrer ski-trafikken fremover.

Det fremheves at det er et godt samarbeid med Gaustatoppen Naturpark, øvrige aktører i området og Tinn kommune.

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:

Resultatregnskapet for 2023 viser et overskudd på kr 179.370, mot et budsjettert overskudd på kr 50.000. Egenkapital på kr 2.608.279 ble fastsatt som velforeningens regnskap for 2023.

Restanse andel felleskostnader: Ved årsskiftet var det kr 34.676 i restanser på andel felleskostnader.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av velforeningens virksomhet og stilling i 2023.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023

Årsmøtet fastsatte styrets honorar for 2023 til kr 120.000 som styret selv fordeler internt.

4. Vedtektsendring: Velforeningens formål

Årsmøtet VEDTOK IKKE å tillegge følgende tekst i vedtektenes § 3, tredje avsnitt:

«Styret vil arbeide for at alle hytter som er solgt med ski in - ski out får etablert nødvendige tilbringerbakker og traseer.»

Eksisterende tekst i vedtektenes § 3 blir uforandret.

5. Budsjett 2024

Styrets budsjett ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Budsjettet er nøkternt og blant annet et resultat av regnskap de to foregående år.

Budsjettet, som viser et overskudd på kr 189.080, ble godkjent.

6. Fastsettelse av kontingent for 2024

Årsmøtet fastsatte enstemmig kontingenten til kr 6.200 for 2024.

7. Valg

Styrets innstilling:

Styreleder: Henrik Hognestad

Styremedlem: Lise Sundem

Styremedlem: Malin Gustavi (valg fra vara til styre)

Styremedlem: Jostein Thomassen (Gaustatoppen utmarkslag BA) (gjenvalg)

Styremedlem: Bjørn Ekelund (gjenvalg)

Varamedlem: Meldes inn i løpet av årsmøtet

Tre personer meldte interesse for plassen som varamedlem; Bjørn Petterson, Luskas Elinder og Øystein Brattås. Kandidatene presenterte seg før det ble gjennomført votering. Lukas Elinder fikk flertallet av stemmene ved årsmøtet.

Følgende styre ble valgt ved akklamasjon:

Styreleder:	Henrik Hognestad	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Lise Sundem	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Malin Gustavi	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Bjørn Ekelund	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Jostein Thomassen	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Lukas Elinder	valgt for 2 år i 2024

Protokollen ble signert elektronisk. Møtet ble avsluttet klokken 11.00.

Før konstituering av årsmøtet ble det gjennomført et formøte med informasjon fra Gausta skisenter.

Bakgrunn: Styret i GNV gjennomførte tidligere i vinter et formøte med Mikael Jönsson og Bjørn Tverberg for å få etablere en forståelse om de videre prioriteringene for området. I dette møtet ble det lagt frem hva som er viktig for GNV sine medlemmer. Informasjonsdelingen medførte at det ble vurdert som hensiktsmessig å invitere Mikael Jönsson og Bjørn Tverberg invitert til årsmøtet.

Gausta skisenter var representert ved Mikael Jönsson og Bjørn Tverberg. Mikael informerte om skisenterets historie og utvikling siden Vätterledens Invest overtok eierskapet. For 2024 er følgende planlagt;

- Utbedrede snøgjerder i Fjellheisen
- Fjerne stein og rydde vegetasjon fra bakker og løyper

I regi av Gaustatoppen Invest håper skisenteret at det blir gjennomført bygging av adkomstbakke mellom H27 og H25 samt skibru i bunnen av Fyrieggveien. Gausta skisenter ønsket også å spre til medlemmene i GNV at det har vært store problemer med sikkerheten i heisanleggene, særskilt nevnes Fyrieggheisen. Dette er sabotasje av materiell og blant annet sikksakk-kjøring som kan medføre at kabel går ut av sporet og det blir en hendelse som må rapporteres til sikkerhets-kommisjonen. Dette er oppgitt som grunnen til at kveldskjøringen er stengt denne sesongen. Informasjon rundt kunstsno-produksjon er at denne prioriteres etter vær og vind, og i tillegg er intensjonen å etablere snø-traséer som kobler sammen de ulike delene av skisenteret så tidlig som mulig i sesongen.

Oslo, 20. mars 2024

Lise Sundem
Møteleder

Bjørn Petersson
Møtedeltaker



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Boligkjøperforsikring

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjeder.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegekingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegekingsgruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til å gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fyrieggvegen 178
3660 RJUKAN

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Christopher Lejonberg

Telefon: 473 71 031
E-post: christopher.lejonberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre